

1 / 25 000 ÖLÇEKLİ DÜZCE MERKEZ İLÇESİ VE YAKIN ÇEVRESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI (MÇDP) –2020

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. AMAÇ

2020 Yılı'nı hedefleyen 1/ 25 000 ölçekli Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planı' (MÇDP) nın amacı:

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

2. KAPSAM

Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi 1 / 25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (MÇDP), kapsam alanı, planın onay sınırları ile belirlenmiştir.

3. TANIMLAR

3.1. 1/100 000 ÖLÇEKLİ DÜZCE İLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Düzce İli'nin yönetsel sınırları ile tanımlanır. İli'nin sosyo-ekonomik ve mekansal açıdan gelişmesini sağlayacak bir rehber, planlama kademeleri içinde tüm alt ölçekli planları yönlendirecek ilkeler planıdır.

3.2. 1/25 000 ÖLÇEKLİ DÜZCE MERKEZ İLÇESİ YAKIN ÇEVRESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI (MÇDP)

Plan alanı; Düzce, Cumayeri, Çilimli, Gölyaka, Gümüşova, Kaynaşlı ilçe merkezleri ile Konuralp, Beyköy ve Boğaziçi beldelerinin belediye ve mücavir alanları ile, bu alanlarla doğrudan etkileşim içinde olan, doğal ve/veya yapay eşiklerle tanımlanmış, sosyo-ekonomik, fiziksel ve kültürel özellikleri, gelişme potansiyelleri açısından niteliksel özellikler gösteren alanları kapsar.

MÇDP;

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

Yukarıda anılan tüm yerleşme belediyeleri, MÇDP'nın onayından sonra, bu plana göre nazım ve uygulama planlarını uyarlayacaklar, ya da yeniden hazırlattıracaklardır.

3.3. ÖZEL PLANLAMA ALANLARI

Kentsel alanların genel özelliklerinden farklı özgün özellikleri bulunan; çeşitli işlevleri barındıran koruma - kullanma bağlamında titizlikle ele alınması zorunlu olan alanlardır. Yaylalar, bir / birden çok köy yerleşik alanını ve yakın çevresini kapsayan alanlar, milli parklar, tabiat parkları, sitler, ören yerleri, höyükler, tümülüsler, göller ve çevreleri, şelaleler, kış turizm alanları ve rekreasyon alanları vb ile düzensiz gelişmeleri nedeniyle işlevsel ve görsel olumsuzluklar gösteren yol boyu gelişmiş alanlardır. Alt ölçeklerde yapılacak ön araştırma çalışması sonrasında belirlenecek benzer alanlar da bu kapsamdadır.

3.3.1. Peyzaj Değerleri Korunacak Alanlar

Ülke ölçeğinde özgün peyzaj değerlerine sahip olan ve varlıkları ile görselliklerinin titizlikle korunması ve sergilenmesi gereken alanlardır.

3.3.2. Yol Boyu Gelişmesi Denetlenecek Alanlar

Mevcut yapılaşma ile yeni yapılaşma istemlerin peyzaj değerleri ile birlikte tasarlanacağı, topoğrafya, görsel değerler, işlevsel gereksinim ve yapı niteliği birlikteliğinin titizlikle geliştirileceği alanlardır.

3.4. KORUMA ALANLARINA İLİŞKİN TANIMLAR

Koruma alanları SKKY' nde tanımlanmıştır. Aynı yönetmeliğin 16. Maddesi uyarınca MÇDP' nda bu alanlar yeniden belirlenmiş planda işaretlenmişlerdir.

3.4.1. Mutlak Koruma Alanı

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

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

3.4.2. Kısa Mesafeli Koruma Alanı

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

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

3.4.3. Orta Mesafeli Koruma Alanı

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

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

3.4.4. Uzun Mesafeli Koruma Alanı

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

ÇDP' nda Uzun Mesafeli Koruma Alanı Orta Mesafeli Koruma Alanı ile MÇDP sınırı arasında kalan alandır.

3.4.5. Dere Koruma Alanı

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

3.5. FARKLI KULLANIM ALANLARINA İLİŞKİN TANIMLAR

3.5.1. Kentsel Yerleşme Alanları

İmar planı kararı ile kentsel kullanımlara ayrılan alanlar bütünüdür.

3.5.1.1. Kentsel Yerleşik Alanlar

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

3.5.1.2. Kentsel Gelişme Alanları

Onanlı imar planları ile kentsel gelişme alanı olarak belirlenmiş alanlardır.

3.5.1.3. Etaplı Olarak Kullanışa Açılacak Kentsel Gelişme Alanları

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

3.5.2. Kırsal Yerleşme Alanları

Kentsel yerleşme alanlarının dışında, köy tüzel kişiliğine sahip yerleşme alanları ile köylere bağlı mahallelerdir.

3.5.3. Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri

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

3.5.4. Günübirlik Turizm Tesisleri

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

3.5.5. Piknik Ve Eğlence (Rekreasyon) Alanları

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

3.5.6. Çalışma Alanları

3.5.6.1. Birinci Derece Merkezler

Bu alanlar, sosyal ve ekonomik tüm işlevleri barındıran Merkezi İş Alanları niteliğindeki alanlardır. Bu alanlarda ibadethane, büro, işhanı, gazino, lokanta, çarşı, mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri yapılabilir. Bu alanların üst katları konut olarak kullanılabilir.

3.5.6.2. Alt Merkezler

Bu alanlar, içinde yer aldığı yerleşmenin büyüklüğüne göre, günlük, gerektiğinde ve olağan dışı gereksinimlerin karşılandığı alanlardır; geliştirilebilir, sağlıklaştırılabilir, ya da, yeniden tasarlanıp yaşama geçirilebilirler.

3.5.6.3. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları

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

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

3.5.6.4. Organize Sanayi Bölgeleri (OSB)

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 28.2.1997 tarih ve 23033 sayılı "Organize Sanayi Bölgeleri Yer Seçimi Yönetmeliği" nde tanımlanan alanlardır.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

3.5.6.5. Küçük Sanayi Sitesi Alanları (KSS)

Küçük ve orta ölçekte, çevre kirliliği etkileri olmayan ve onarım ve imalatın yapıldığı işletmelerin bulunduğu sanayi alanlarıdır.

3.5.6.6. Sanayi Tesisleri

İmar planı, altyapı, çevre açısından irdelenecek, "Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği" ve "İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" ile Çevre Düzeni Planı Karar ve Hükümlerine göre izin verilmesi koşullara bağlanacak (noktasal) mevcut ve inşa halindeki sanayi tesisleridir.

06.07.2017 TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

3.5.7.1. Mutlak Tarım Arazisi: Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topoğrafik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, halihazır tarımsal üretimde kullanılan ya da bu amaçla kullanıma elverişli olan arazilerdir.

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

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

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

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

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

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

3.5.8. Orman Alanları

6831 / 3373 sayılı Orman Yasası uyarınca saptanmış / saptanacak alanlardır.

3.5.9. Meralar

4342 sayılı Mera Yasası uyarınca saptanmış / saptanacak alanlardır.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

3.5.10. Tarımsal Alanlar

Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nca sınıflandırılmış ve tarımsal kullanımı belirlenmiş alanlardır.

3.5.11. Tarımsal Amaçlı Yapı

Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müstemilatı, mandıra, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesislerdir. Entegre nitelikte olmayan soğuk hava depoları da bu kapsamdadır.

25.02.2016 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

3.5.12. Tarımsal Depolama

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

3.5.13. Su Toplama Havzası

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

3.5.13.1. Maksimum Su Kotu

Yer altı ve yerüstü sularının toplandığı alandaki en üst kottur.

3.5.14. Su Kaynakları

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

3.5.15. Sulak Alanlar

“Su Kuşları Yaşama Ortamı Olarak Uluslararası Öneme Sahip Sulak Alanlar Hakkında Sözleşme”nin (Ramsar sözleşmesi) amacı bakımından alçak gelgitte derinliği 6 metreyi aşmayan deniz suyu alanlarını da kapsamak üzere, doğal ya da yapay, sürekli ya da geçici, durgun ya da akar, tatlı, acı ya da tuzlu bütün sular ile bataklık, sazlık, ıslak çayır ve turbalık alanlardır.

3.5.15.1. Sulak Alan Koruma Bölgeleri: Mutlak Koruma Bölgesi, Sulak Alan Bölgesi, Ekolojik Etkilenme Bölgesi ve Tampon Bölgenin kapsadığı alanlardır.

3.5.15.1.1. Ekolojik Etkilenme Bölgesi

Sulak alan ekosistemi ile ilişkili ve sistemi destekleyen deniz, kumul, kumsal, çalılık, ağaçlık, orman, çayır, mera ve çeltik alanları gibi habitatların oluşturduğu bölgedir.

3.5.15.1.2. Tampon Bölge

Varsa Ekolojik Etkilenme Bölgesinden yoksa Sulak Alan Bölgesinden itibaren 5 (beş) km'den az olmamak ve su toplama havza sınırını geçmemek kaydıyla, alanın coğrafi durumu, topoğrafik özellikleri ve arazinin mevcut kullanım durumuna göre sulak alan ekosistemini korumak için ayrılan bölgedir.

3.5.16. Su Ürünleri İstihsal Alanları

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

3.5.17. Kültür ve Tabiat Varlıkları

3.5.17.1. Kültür Varlıkları

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

3.5.17.1.1. Sit

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

3.5.17.1.2. Ören Yeri

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

3.5.17.2. Tabiat Varlıkları

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

3.5.18. 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, yer altında veya su altında bulunan taşınmazlardır”.

3.5.19. Kentsel Sit

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu’nun 19.4.1996 tarih ve 419 sayılı İlke Kararı’na göre: “ Kentsel ve yöresel nitelikleri, mimari ve sanat tarihi açısından gösterdikleri fiziksel özellikleri ve bu özellikleri ile oluşan çevrenin, dönemin sosyo-ekonomik, sosyo-kültürel yapılanmasını, yaşam biçimini yansıtarak bir arada bulunan ve bu açıdan doku bütünlüğü gösteren alanlardır”.

3.5.20. 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.”

3.5.21. 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 yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır”.

3.5.22. 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, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlardır.

3.5.23. Milli Park

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

3.5.24. Tabiat Parkı

Milli Parklar Kanunu’nun 2 b Maddesindeki tanıma göre; “Bitki örtüsü ve yaban hayatı özelliğine sahip, manzara bütünlüğü içinde halkın dinlenme ve eğlenmesine uygun tabiat parçalarıdır.”

3.5.25. Tabiat Anıtı

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

3.5.26. Tabiatı Koruma Alanı

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

3.5.27. Mesire Alanları (Orman İçi Dinlenme Alanları)

Planda hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ile 6831 sayılı Orman Kanunu uyarınca tespit (tescil) edilmiş ye da edilecek alanlardır. Rekreatif ve estetik kaynak değerlere sahip bu alanlarda kamunun dinlenme, eğlenme (rekreatif) yönünde gününbirlik ve / veya geceleme gereksinimini karşılayan ve arazi kullanma özelliklerine göre gerekli tesis ve donatılarla kullanıma açılan ye da açılmak üzere Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nca ayrılan orman ve orman rejimine tabi sahalar ile Orman Genel Müdürlüğü'nün özel mülkiyetinde, işletilmesi Orman ve Su İşleri Bakanlığı'na bulunan alanlardır.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

3.6. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ

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

3.7. İLGİLİ İDARE

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

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

4. PLANLAMANIN GENEL İLKELERİ

Valilik, 1/25 000 ölçekli plan doğrultusunda ilgili kurum ve kuruluşları yönlendirir. Bu yönlendirmeyi, plan hükümleri uyarınca yapar.

4.1. KORUMA İLKELERİ

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

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

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

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

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

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

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

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

4.2. GELİŞTİRME İLKELERİ

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

4.2.2. Alt ölçekli planlarda nüfus yoğunlukları belirlenirken MÇDP içinde yer alan yerleşmelere ilişkin projeksiyon nüfusunun aşılmaması esastır. Zorunlu hallerde MÇDP'nın nüfus projeksiyonları irdelenerek, herhangi bir yerleşmenin varılması istenen nüfusu, gerekçeleri ve sayısı ile yeniden belirlenecektir.

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

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

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

4.2.6. Hizmet sektörünün, Türkiye ve İl içindeki konumuna uygun olarak geliştirilmesi hedeflenecektir.

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

4.2.8. MÇDP'nın uygulanmasına ilişkin her ölçekteki kararların, hazırlanacak altyapı yatırım programları doğrultusunda uygulanmaları sağlanacaktır.

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

4.3. PLANLAMA İLKELERİ

MÇDP'nda genel ilkeler çerçevesinde 2020 yılı hedeflenerek stratejiler ve planlama kararları belirlenmiştir. Bu kararlar uyarınca yerleşimlerin kimlikleri, birbiriyle işlevsel ilişkileri tanımlanacaktır.

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

Hizmet sektörüne yönelik kullanımlar desteklenecek, ancak, yerleşim bölgelerinin özellikle doğal, kültürel ve tarihsel kimlikleri korunacaktır.

4.3.2. Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar' da Koruma İlkeleri'nin 4.1.3. maddesi geçerlidir.

4.3.3. Kırsal yerleşmelerde tarım ve hayvancılık faaliyetlerini geliştirmeye yönelik tesisler oluşturulacak, bunun dışında yayla turizmi teşvik edilecektir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gerektiğinde MÇDP'na uygun olarak hazırlanacak yeni nazım ve uygulama imar planlarının yapımında " Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik" hükümlerine uyulacak ve ilgili kurumların görüşleri alınacaktır.

4.4.2.2. MÇDP plan hükümlerine uygun olarak ilgili idarelerce oluşturulacak olası toplu konut alanlarının, önerilen eğitim ve sağlık alanlarının alt ölçekli planlarda yer alması ve ilgili idarece sağlanacaktır.

4.4.2.3. MÇDP ilke ve kararlarına uygun olarak yerleşmeler ölçeğinde nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılacak / yaptırılacaktır.

4.5. DENETİM

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

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

5. GENEL HÜKÜMLER

5.1. Bu plan; uygulama hükümleri ve plan raporuyla bir bütündür. Bu belgelere dayanak olmak üzere hazırlık aşamasında ilgili kurum, kuruluş ve bakanlıklardan alınan sektörel bilgi paftaları;, Uygulama Hükümleri, ve Plan Raporu; MÇDP'nın ekleridir. Planda belirtilen sınırlar içinde uygulama, bu plan kararlarına göre yapılacaktır.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

5.2. Bu alan içinde yer alan belediyeler, kendi sınırları içinde bu planın tanımladığı koşullar içinde ve 1/25 000 ölçekli MÇDP kararları doğrultusunda imar planı; yapma, yaptırma, ilave, uyarılma vb. eylemlerde bulunabilirler. MÇDP'nda plan değişiklikleri, 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yapılacaktır.

5.3. Bu planın kararlarına aykırı olarak hiçbir ölçekte, yeni imar planı, değişikliği, ilavesi ve mevzi imar planı yapılamaz. Kentsel kullanım alanlarına ilişkin istem ve eğilimler ile ilgili önlemler ve uygulama esasları, 1/100 000 DÇP koşullarına aykırı olmamak koşulu ile 1/25 000 ölçekli MÇDP karar ve uygulama hükümleri doğrultusunda değerlendirilecektir. Uygun görülen istemler ölçekler arası ilişkiler gözetilerek ve mevcut yasal düzenlemeler çerçevesinde, 1/5 000 nazım plan ve 1 /1000 ölçekli uygulama planları hazırlanarak sonuçlandırılacaktır.

5.4. Bu alanda yer alan tüm yerleşmelere atanan toplam nüfus 2020 yılı için yaklaşık 304.000 kişidir. Bu nüfusun yaklaşık 234.000'i kentsel, yaklaşık 70.000'i kırsal nüfustur. 2020 yılı için belirlenen bu değerler ileriki sayım yıllarında belirlenecek değerlerle test edilecek, gerekirse projeksiyonlar yenilenecektir.

5.5. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde var olan nazım ve uygulama planlarının 1 / 100 000 ölçekli MÇDP'na ve uygulama hükümlerine uyan bölümleri, yürürlüklerini korurlar. Mevcut imar planlarının kapsadığı alanlardaki yapı hakları, kazanılmış hak sayılır. MÇDP hükümlerine uygun olmayan plan ve uygulama hükümleri en geç bir yıl içinde uyarlanacaklardır. 1 / 100 000 ölçekli planda öngörülen 2020 yılı projeksiyon değerleri uyarınca yapılacak uyarılamadan sonra nazım ve uygulama imar planlarının uygulama hükümlerinde değişiklik yapılabilir.

5.6. MÇDP üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Uygulamalarda, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri çerçevesinde, bu planda belirlenen kullanımların bütünlüğünü bozmamak koşuluyla, planın karar ve hükümlerine aykırı olmayacak şekilde işlem yapılacaktır.

5.7. Merkezi Yönetim birimleri; ülke ve / veya il kapsamında önemli etki ve değişiklikler oluşturabilecek, hava meydanı, demiryolu, turizm alan ve merkezi, kamusal kullanım alanları gibi yatırımlarını gerçekleştirmeden önce, planlama aşamasında, ilgili belediyeler ile ortak çalışmalar yapacaklar ve görüş birliği oluşturacaklardır.

5.8. MÇDP' nı uyarınca hazırlanacak imar planlarında yer alacak sosyal donatı alanlarına ilişkin uygulama hükümleri, nazım planlarla belirlenecektir.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

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

5.11. Bu planın bütünlüğünün ve sürdürülebilirliğinin sağlanması amacıyla MÇDP’nda yapılacak değişiklikler, ilgili idarelerce, Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilir.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

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

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

5.15. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan alanlarda otoyol ve karayolu ve projelendirilmiş demiryolu güzergahları çevresindeki mevcut yapılaşmayı ve bu yapılaşmanın olası gelişmelerini yönlendirmek amacıyla, bu alanları içeren her ölçekteki planlar, MÇDP Hükümleri’ne aykırı olmamak koşulu ile ve ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda hazırlanacaktır.

5.16. Yapı izni olan, ancak yapı izninde belirlenmiş olan kullanım türünden farklı bir amaçla işletilen, tesislerin, var olan yasal süreçler izlenerek yapı izninde belirlenmiş kullanım türüne dönüştürülmeleri istenir. Yapı izni olmayan tesisler de mevcut yasal düzenlemeler uyarınca değerlendirilir.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

Aksi halde dondurulmuş sanayi tesisleri kapsamında değerlendirilirler. Bu tesislerde tevsii yapılamaz. Bu tesislere bu planın onay tarihinden itibaren bir yıl içinde ÇED raporuna uygun olarak münferit olarak altyapı ve arıtma tesisleri yaptırımları halinde üçer yıllık geçici kullanım izni verilir. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne bu tesislerin herhangi bir zamanda ve nedenle işletilmediği saptandığında arıtma tesislerinin devreye alınmaması ve / veya geçici ruhsatların iptali gerekçe gösterilerek yıkılarak kaldırılır.

Taşkın sahası içinde bulunan sanayi alanları DSİ ve İl Özel İdaresi’nce saptanacak; tesislerde alınması gereken önlemler tesis sahiplerince alınmak üzere, kendilerine bildirilecektir.

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

06.07.2017 TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

Mevcut organize sanayi bölgelerinin onanmış mevzuatı planları yurruğunu koruyacak, ancak bu planların uygulama hükümleri irdelenerek, 1/100 000 ölçekli DÇDP’nin uygulama hükümlerine aykırı olanları, bu hükümlere uyarlanacaktır.

Organize Sanayi bölgelerinde yeraltı sularını kirletmeyecek önlemler alınacak, çevreyi kirletici sanayi tesislerine izin verilmeyecektir.

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

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

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

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

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

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

5.23. Konuralp'teki ören yeri, Konuralp yerleşmesi ile birlikte ele alınacak ve Koruma Amaçlı Planı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası ve bağlı yönetmelikleriyle Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun İlke Kararları doğrultusunda ilgili, kurum ve kuruluşlarca hazırlanacak / hazırlattırılacaktır.

5.24. 3.3. Maddesinde tanımlanmış bulunan, Milli Park, Tabiat Parkı, Şelale, Arkeolojik Sit, Doğal Sit, Höyük, Tümülüs, Ören Yeri, Yaylalar, ve göl çevreleri, şelaleler, rekreasyon alanları kış turizmi vb. Özel Planlama Bölgeleri'nin, öncelikleri belirlenerek, alt ölçek planları yapılacak ve ilgili idarelerce onaylanacaktır.

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

5.26. Taş ve mermer ocakları, çevre kirliliği yaratmayacak, doğal yapıyı bozmayacak tarzda işletilmesi için işletme sahibi tarafından gerekli tedbirler alınır.

5.27. Teknik Alt Yapı

5.27.1. Koruma Alanları içinde kalan tüm kentsel ve kırsal yerleşmelerin altyapıları öncelikle ele alınıp iyileştirileceklerdir.

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

5.27.3. Evsel ve endüstriyel atık suların doğrudan dere yataklarına deşarjına izin verilmez.

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

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

5.28. Doğal Gaz Boru Hatları, Nato Boru Hattı Ve Enerji İletim Hatları Geçiş Alanları

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

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

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

5.28.2.2. Doğal gaz istasyonlarına yaklaşma mesafesi ilgili mevzuat uyarınca belirlenir. Tesis alanlarının çevresinde mülkiyet sınırından itibaren koruma bandı oluşturulması zorunludur.

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

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

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

5.29. Jeolojik Sakıncalı Alanlar

5.29.1. Taşkın Alanları

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

5.29.2. Fay Hatları

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

5.29.3. Kitle Hareketleri

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

5.29.4. Dayanımsız Zeminler

Depreme dayanımsız, Kuvaterner yaşlı çökel topluluklardır.

5.29.5. Jeolojik Sakıncalı Alanlar başlığı altında yer alan 5.29.1., 5.29.2., ve 5.29.3. bölümlerinde tanımlanan alan ve hatlar üzerinde ve yakınındaki alanlarda yapılaşma, ilgili mevzuat uyarınca yapılacaktır.

5.30. Mera Alanları

Meralarda 4342 sayılı Mera Yasası uyarınca uygulama yapılacaktır.

5.31. Mezarlıklar

İlgili Yasa ve Yönetmelikler uyarınca korunacaktır.

5.32. Askeri Alanlar

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

Planlama kapsamında kalan askeri sahalarda, askeri güvenlik bölgeleri, askeri yasak bölgeler ve askeri hizmetler için kamulaştırılacak sahalarda yapılanma koşulları, ilgili belediyenin görüşü alınarak belirlenir.

Yoğun kent alanı içinde kalan Askeri Alanlarda süre gelen işlevlerin, Milli Savunma Bakanlığı'nın programı dahilinde kent dışına çıkarılması halinde, boşalan alanlar öncelikle, sosyal donatı alan eksiklerini tamamlamak üzere kullanılacaktır.

5.33. Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek Toplu Konut Alanlarına ilişkin yürütülen faaliyetlerin alan kullanım türlerine ilişkin imar planları bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ile yerleşme için belirlenmiş olan nüfus kabulleri doğrultusunda, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak, çevre düzeni planı değişikliğine gerek kalmaksızın ilgili İdaresince değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilir. Kentsel ve kırsal yerleşme alanları içerisinde kalması durumunda söz konusu talepler çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili İdaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

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

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

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

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

06.07.2017 TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6. KORUMA ALANLARINA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

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

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

6.1. Mutlak Koruma Alanı'na İlişkin Özel Hükümler

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

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

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

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

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

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

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

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

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

6.1.7. Gölyaka Belediyesi sınırları içinde bulunan sanayi tesisleri ve Konut Dışı Kentsel Kullanım Alanları'nda 6.1.4. maddesi geçerlidir.

6.2. Kısa Mesafeli Koruma Alanına İlişkin Özel Hükümler

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

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

6.2.3. Sanayi, iskan ve turizm yerleşmelerine izin verilemez.

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

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

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

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

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

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

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

6.2.11. Erozyonu azaltıcı projelerin uygulamalarına izin verilir.

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

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

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

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

6.3. Orta Mesafeli Koruma Alanına İlişkin Özel Hükümler

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

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

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

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

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

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

6.3.4. Köy Yerleşik Alan Sınırı belirlenmemiş kırsal yerleşim alanlarında aşağıdaki 6.3.4.1., 6.3.4.2., 6.3.4.3., 6.3.4.4. maddeleri geçerlidir.

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

6.3.4.2. Hiçbir sanayi kuruluşuna izin verilemez.

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

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

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

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

6.3.7. Hiçbir şekilde maden ocağı açılmasına ve işletilmesine izin verilmez.

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

6.3.9. Çöp ve moloz birikintisine yer verilemez.

6.3.10. Suni gübre ve tarım ilaçları kullanılamaz.

6.4. Uzun Mesafeli Koruma Alanına İlişkin Özel Hükümler

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

6.4.1. Yerleşme ve Çalışma Alanları

6.4.1.1. Bu alanlarda 1/100 000 ölçekli DÇDP’nın genel ilkelerine uyulacaktır.

6.4.1.2. 1/100 000 Ölçekli DÇDP koşulları uyarınca onama tarihinden sonra hazırlanacak 1 / 25 000 ölçekli çevre düzeni planı ilave, değişiklik ve revizyonlarında; imar planları ve ilave imar planlarında öngörülen farklı kentsel ve kırsal kullanımların yer seçimi için ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınır.

6.4.1.3. İmar Planında işaretli Kentsel Gelişme Alanları’nda yürürlükteki plan ve plan hükümleri uyarınca uygulama yapılacaktır.

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

6. 4.1.5. 1/25 000 ölçekli DÇDP’nın, onama tarihinden önce onaylanmış 1 / 5 000 nazım ve 1/1 000 uygulama imar planları ile uygulama hükümleri, 1/25 000 ölçekli DÇDP uygulama hükümlerinin 5.5. maddesine göre uyarlanacaktır.

6.4.1.6. 1/25 000 ölçekli DÇDP kapsamında önerilecek sanayi bölgelerinin yer seçiminde ilgili kurum ve kuruluşlarının görüşleri alınacak, ÇED raporunun ilgili kuruluşça onanması sağlanmış olacaktır.

06.07.2017 TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.4.1.7. 1/25 000 ölçekli DÇDP kapsamındaki tüm yerleşmelerin öneri küçük sanayi bölgeleri, beldelerin gereksinimini karşılayacak ve Organize Sanayi Bölgeleri ile Orta Ölçekli sanayileri destekleyecek biçim ve kapsamda, ilgili kuruluşlardan gerekli izni almak koşuluyla, ancak belediye sınırları içinde oluşturulabilir. Bu bölgelerin mevcut imar planı ile ilişkileri kurulacaktır. Belediye sınırları dışında küçük sanayi bölgeleri için öneri getirilemez.

6.4.2. Kırsal Yerleşme Alanları

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

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

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

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

Kırsal yerleşme alanlarında imar planları yapıncaya kadar konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda yapılanma koşulları Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre belirlenir. Silo, samanlık, yem deposu, vb. yapılar için maksimum bina yüksekliği ihtiyaç doğrultusunda belirlenir.

07.05.2021 ONAY TARİHLİ PLAN HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

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

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

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

25.02.2016 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.4.3. Tarım Arazileri

Bu planda yer alan tarım alanları “Tarımsal Nitelikli Alanlar” olarak tek gösterim altında gösterilmiş olup, 5403 sayılı kanun ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan “Tarım Arazileri Sınıflarına” ayrılmamıştır.

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

Tarım arazileri sınıflaması, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı’ nca yapılacak / yaptırılacaktır. Tarımsal nitelikli alanlarda, belirlenmiş / belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre yapılaşmalar, aşağıdaki maddelerde belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

Tarım alanlarındaki yapılaşma istemlerinde, 5403 sayılı kanuna göre gerekli izinler valiliklerinden alınır. Tarımsal amaçlı yapılar kullanım amacı dışında kullanılamaz ve dönüştürülemez.

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

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

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

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

06.07.2017 TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.4.3.1. Mutlak Tarım Arazileri

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

06.07.2017 TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.4.3.2. Özel Ürün Arazileri

Bu alanlarda; uygulama hükümlerinin 3.5.11. maddesindeki tanım kapsamındaki tarımsal yapılar inşa edilebilir. Emsal =0.30'dur.

06.07.2017 TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

6.4.3.3. Dikili Tarım Arazileri

Bu alanlarda;6.4.3.2. maddesindeki koşullar geçerlidir.

6.4.3.4. Örtü Altı Tarım Arazileri

Bu alanlarda; 6.4.3.2. maddesindeki koşullar geçerlidir.

6.4.3.5. Marjinal Tarım Arazileri

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

06.07.2017 TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

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

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

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

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

Bu arazilerin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.

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

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

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

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

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.4.4. Orman İçi ve Ormana Bitişik Köy Kırsal Alanları

Orman içi ve ormana bitişik köyler, yapısal karakterleri, tarımsal ve ormana yönelik ekonomik faaliyetleri ile korunacaktır. Bu alanlarda köy yerleşik alanlarına ilişkin hükümler geçerlidir.

6.4.5. Orman alanları

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

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

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

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

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

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.4.6. Sit Alanları

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

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

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

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

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.4.7. Turizm Alanları

Düzce İli'ndeki tüm turizm tesis işletmeleri, yumuşak ve alternatif turizm işletmeleri ile birlikte özendirilecek ve değerlendirilecektir.

Bu planda mevcut ve / veya öneri tüm turizm merkez ve alanları ile turizm özel planlama alanlarında 2634 sayılı “Turizm Teşvik Kanunu” ve “Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliği”ne uyulması ve Kültür ve Turizm Bakanlığı’ dan Turizm Yatırım Belgesi alınması zorunludur. Bu tür istemlerde, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, 1/100.000 Ölçekli DÇDP kararlarına, uygulama hükümlerine uyumlu ve ilgili idarece onaylanacak 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanacaktır. Turizm tesis alanlarında 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarına göre hazırlanacak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları yapılmadan ve bu planlar ilgili idarece onanmadan yapı izni verilemez. Turistik tesislerin tasarım ve yapımında çevre karakteristiklerine uyularak tesisin yer aldığı çevrenin tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır. Tesislerin mimari projelerinde topografya ve doğal bitki örtüsüne uygun çözümler getirilecektir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

06.07.2017 TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

Düzce İli'nin gereksinimine yönelik piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları oluşturulacaktır. İçme suyu kaynağı olmayan baraj ve göletlerin çevreleri de turizm ve rekreasyon amacı ile planlanarak değerlendirilecektir.

Öncelikli planlama alanlarındaki tesislerde de bu hükümlere uyulacaktır.

6.4.7.1. Yayla Turizmi

Yayla turizmine hizmet edecek tesislere, Marjinal Tarım Arazilerinde ye da Kırsal Yerleşme Alanı'nda kalmak ve mülkiyeti belirlenmiş olmak koşulu ile doğal bitki örtüsüne uygun çözümlerle hazırlanmış 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları, ilgili kurum ve kuruluş görüşü doğrultusunda, ilgili idarece onanmadan inşaat ruhsatı verilemez.

Bu alanlarda yapılacak tesislerde : Emsal (E) (en fazla) : 0.10 dur.

6.4.7.2. Günübürlük Turizm

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

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

6.4.7.2.3. Bu alanlarda ilgili yasa ve yönetmeliklerde tanımlanan ortak kullanımlara yönelik ve 6.4.7.2.1. maddesinde tanımlanan kalıcı olmayan tesisler için Emsal (E) en çok : 0.02 tir. En çok yapı alanı 100m²'dir. en küçük ifraz 5000 m² dir.

6.4.8. Sosyal Donatı, Eğitim, Sağlık, Piknik ve Eğlence (Rekreasyon) Alanları, Mesire Alanları, Spor Alanları

Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, kalan 1/25 000 ölçekli MÇDP alanı içinde, konusuna göre ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanmak ve ilgili idaresince onaylanmak koşuluyla eğitim, sağlık ve piknik ve eğlence (rekreasyon) tesisleri yapılabilir.

6.4.8.1. Eğitim Alanları

6.4.8.1.1. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına uygun hazırlanmak koşuluyla eğitim amacına hizmet edecek her türlü alan kullanımına ait avan ve uygulama mimari proje için Milli Eğitim Bakanlığı ve ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Yurt binaları ile kampus içi konaklamaya yönelik lojman yapıları dışında konut amacına yönelik yapı yapılamaz.

6.4.8.1.2. Eğitim alanlarına ilişkin yapılanma koşulları 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile getirilen standartların altında olmamak koşuluyla ilgili kurum ve kuruluş

görüşleri doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ilgili idaresince belirlenir.

6.4.8.2. Sağlık Alanları

6.4.8.2.1. 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.

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

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.4.8.3. Piknik ve Eğlence (Rekreasyon), Alanları

6.4.8.3.1. Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları için; ilgili idare, diğer ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda işlem yapılır. Bu alanlarda konaklama tesisi yapıp yapılmayacağı ilgili kurum ve kuruluşların görüşüne bağlıdır. Konaklama tesislerinin yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarla belirlenir.

6.4.8.3.2. Rekreasyon amacına yönelik yapılarda ,
Emsal (E) en çok : 0.01 dir.

6.4.8.3.3. Orman alanları içerisinde yapılacak mesire alanlarına ilişkin yapılaşma hükümleri 1 / 25 000 ve daha alt ölçekli planlarda belirlenir.

6.4.8.4. Mesire Alanları

Bu alanlarda ortak kullanım tesisleri, günübirlik kullanım tesisleri, organize kamp tesisleri ve gecelemeğe yönelik sabit yapı, tesis ve donatılar yer alabilir. 3.5.27 maddesindeki tanımda yer alan kullanım türleri kapsamında hangi tip yapı, tesis ve donatıların yer alacağı alt ölçekli planlarla belirlenir.

Bu alanlarda E=0.06 ve yükseklik en çok 6.50 m.dir.

Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nce Mesire Alanları özelinde hazırlanan ve onaylanan Gelişme Planları doğrultusunda, Mesire Alanları'nın büyüklüğüne göre hazırlanacak 1 / 5000 ölçekli nazım imar planı ve 1 / 1000 ölçekli uygulama planı, ilgili idaresince onanmadan uygulamaya geçilemez.

6.4.8.5. Spor Alanları

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

6.4.8.6. Sosyal ve Kültürel Tesisler

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

6.4.9. Askeri Alanlar

6.4.9.1. Askeri alanlarda, 22.12.1991 tarih ve 17552 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu " ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir.

6.4.9.2. Askeri alanlarda, askeri güvenlik bölgeleri, askeri yasak bölgeler ve askeri hizmetler için kamulaştırılacak alanlarda yapılanma koşulları için ilgili komutanlığın görüşü alınacaktır.

6.4.9.3. Kentsel alanlarda kalan askeri alan ve tesislerinin, Milli Savunma Bakanlığı'nın programı uyarınca kent dışına çıkarılması halinde, boşalan alanlar; öncelikle, sosyal donatı alanı eksiklerinin tamamlanmasında kullanılacaktır.

6.4.10. Karayolu Servis Alanları

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

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

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

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

Bu alanlarda yapılanma koşulları: Maks. Emsal= 0.20

Yapı yapılabilecek min. parsel büyüklüğü= 5.000 m2.olacaktır.

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

Bu alanlarda yapılanma koşulları: Maks. Emsal= 0.20

Yapı yapılabilecek min. parsel büyüklüğü= 2.000 m2.olacaktır.

6.4.11. Maden İşletme Tesisleri Geçici Tesisler, Maden Alanları ve Ocaklar

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

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

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.4.12. Tarım Ve Hayvancılık Geliştirme Alanları

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

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

Bu alanlarda çalışanların ihtiyacına yönelik barınma amaçlı yapılar, sosyal ve kültürel donatı alanları, sağlık ve eğitim tesisleri, rekreasyon alanları, araştırma ve geliştirme birimleri, ürün toplama, depolama, saklama alanları, besicilikte kullanılacak yem üretim alanları, sütçülük,

besicilik tesisleri gereksinimlere ve planlama ilkelerine uygun olarak yer alabilir. Bu alanlarda yer alacak yapı alan kullanımlarının yerleri, büyüklükleri ve yapı yoğunlukları imar planlarında belirlenecektir.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.4.13. Doğal Gaz Boru Hatları, Nato Boru Hattı Ve Enerji Nakil Hatları Geçiş Alanları

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

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

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

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

6.4.13.5. Akaryakıt istasyonlarında ilgili yönetmelik hükümleri çerçevesinde uygulama yapılması esastır.

6.4.13.6. Patlayıcı madde bulunduran veya kullanan tesislerin doğal gaz istasyonlarında ilgili yönetmelik hükümleri çerçevesinde uygulama yapılması esastır.

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

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

6.4.13.9. Enerji nakil hatları yakın çevresine yapılacak tesisler için bu konuda Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nca çıkartılmış bulunan ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

6.4.14. Kaynak Suları Şişeleme Ve Ambalajlama Tesisleri

6.4.14.1. Kaynak suları şişeleme ve depolama alanları ve potansiyel gereksinim, DSİ Genel Müdürlüğü, Maden Teknik Arama Enstitüsü Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüşler doğrultusunda ilgili idarece belirlenir. Yapılacak tesisler için DSİ Genel Müdürlüğü, Maden Teknik Arama Enstitüsü Genel Müdürlüğü, ilgili idare ve bu idarenin ayrıca talep edeceği diğer ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planları, ilgili idarece onanmadan uygulama yapılamaz.

6.4.14.1.2. Bu tesislerdeki yapılanma koşulları, "Doğal Kaynak, Maden ve İçme Suları ile Tıbbi Suların İstihsalı, Ambalajlanması ve Satışı Hakkında Yönetmelik" hükümlerine göre belirlenir. Onanlı çevre düzeni planı bulunan alanlarda da aynı hüküm geçerlidir.

6.4.15. Su Toplama Havzaları, Yer Altı Kaynakları ve Koruma Alanları

6.4.15.1. Bu planda belirlenmemiş, ancak belirlenmesi olası içme suyu ve kullanma suyu kaynaklarının su toplama havzalarının koruma alanları 3.4. maddesi ve alt maddeleri uyarınca belirlenir.

6.4.15.2. 17.06.1974 tarih ve 14918 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Kaynak Suları Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir.

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

6.4.15.4. Yeraltı su kaynaklarının bulunduğu alanın en az 50.00 m. dışında yeraltı su kaynaklarını kullanmak üzere tesis yapım istemi olması halinde DSİ Genel Müdürlüğü, Maden Teknik Arama Enstitüsü Genel Müdürlüğü, İl Çevre ve Sağlık Müdürlüklerinden; belediye sınırları dışında İl Özel İdaresinden; belediye sınırları içinde ilgili idarelerden izin

alınacaktır. İzin, bu kurumların isteyeceği ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, yapılacak tesise ait fizibilite raporu ile 1/1.000 ölçekli imar planı yaptırmak ve onaylatmak koşulu ile verilecektir.

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

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

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

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

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

Dere Koruma Alanlarında yer alan kentsel ve kırsal yerleşmelerin planlarında mevcut yapılar korunacak, yeni yapılaşma alanları planlanmayacaktır. Bu alanlar alt ölçekli planlarda öngörülecek koşullar uyarınca ıslah amacı ile kullanılmak üzere muhafaza edileceklerdir. Ancak muhafazası öngörülen dere koruma alanları Büyük Melen Çayında dere ekseninden sağa ve sola 75'er M., Küçük Melen Çayı'nda 75'er M., Asar Suyu'nda 50'şer M., Aksu'da 50'şer m. Olacaktır. Diğer dereler için alt ölçekli planlar hazırlanırken bu konuda DSİ'nin ilgili biriminden görüş alınacaktır. Bu ölçüler imar planı sınırları dışında geçerlidir. İmar Planı sınırları içinde bu ölçüler imar planı ile belirlenir.

6.4.16. Çöp Depolama Alanları

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

6.4.17. Diğer Planlama Alanları

6.4.17.1. Özel Planlama Alanları

Özel planlama alanları, Uygulama Hükümleri'nin 3.3.maddesinde tanımlanmış alanlardır. Milli parklar, tabiat parkları, şelaleler, sitler, tümülüsler, ören yerleri, yaylalar, göller ve göl çevreleri, kış turizmi vb. özel planlama bölgelerinin, öncelikleri belirlenerek, alt ölçek planları yapılacak ve ilgili idarelerce onaylanacaktır.

6.4.17.2. Konumları, büyüklükleri ve özellikleri nedeniyle ilgili yasa ve yönetmeliklere uygun olarak ele alınır. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve bağlı yönetmelikleri uyarınca planlanacaklardır. Ele alınacak alanların öncelikleri ilgili idarece belirlenir.

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

6.4.17.4. Bu planlama bölgeleri için hazırlanacak planlarda, ilgili tüm yasa ve yönetmelik hükümlerini tanımlayan, yaptırımları ve sınırlamaları açıklayan uygulama hükümleri yer alacaktır.

6.4.17.5. 1 / 25 000 ölçekli ÇDP' larında belirlenmemiş Özel Planlama Alanları'ndan başka alanlar da, gereksinimlere, bilimsel gerekçelere ve zorunluluklara dayalı olarak ele alınabilirler. Bu konuda ilgili idareler öncelikli planlama alanlarını belirler.

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

6.4.17.7. Bir bölümü Düzce İl sınırları içinde kalan Yedigöller Milli Parkı için, Milli Park Yasası uyarınca hazırlanacak "Uzun Devreli Gelişme Planı" ile bu plan uyarınca hazırlanacak uygulama imar planları onaylanıncaya kadar aşağıdaki koşullar geçerlidir :

- Milli Park alanı içinde kalan araziler üzerinde mülkiyet farkı gözetilmeksizin Milli Park Yasası'nın öngördüğü tesisler dışında hiç bir tesis yapılamaz.
- Milli Park alanında ekolojik dengeyi ve doğal bitki örtüsünü bozacak hiç bir tesis ve uygulama yapılamaz.
- Yaban hayatını yok edecek hiç bir eyleme izin verilemez.
- Doğal dengeyi olumsuz yönde etkileyecek orman ürünleri üretimi ve satışı yapılamaz.
- Avlanma ve otlatmaya izin verilemez.
- Bu alanlar içindeki kırsal yerleşmelere, kırsal dokuyu bozmayacak konaklama tesislerine izin verilebilir.

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

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

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

6.4.17.11. Kaynaşlı' dan başlayarak Gümüşova'ya kadar olan ve MÇDP alanı içindeki D-100 Devlet Karayolu'nun iki tarafında bulunan 3.3.1. maddesinde tanımlanan “Peyzaj Değerleri Korunacak Alanlar”la, 3.3.2. maddesinde tanımlanan “Yol Boyu Gelişmesi Denetlenecek Alanlar”a ilişkin mevcut kullanım kararlarının irdelenerek, var olan yapılaşmanın işlevsel ve görsel değerlerinin iyileştirilmesi için bu alanlarda en az 1 / 500 ölçekli tasarım planları hazırlanacak ve bu planlar, nazım ve uygulama imar planı kararlarına dönüştürülecektir.

Farklı idarelerin yetki ve sorumluluk alanları içinde kalan bu alanların birlikte planlanması için gerekli yönetsel düzenlemeler yapılacak ve kaynak sağlanacaktır.

6.4.17.12. Sulak Alanlar'da aşağıdaki koşullara uyulacaktır;

- Bu alanlarda, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilke ve stratejileri doğrultusunda, yetkili kurumlarca planlama ve koruma çalışmalarının yapılması esastır.
- Bu alanlarda, bu planın onayından önce/sonra yürürlüğe konmuş olan her tür ve ölçekteki planlar, ilgili kanunlar uyarınca yürürlükte.
- Bu alanlarda, ilgili kanun hükümleri saklı kalmak kaydı ile bu planda belirlenen arazi kullanım kararlarının, bu alanlar içindeki taşıma kapasitesi oranında, alandan sorumlu kurumca sürekliliğinin sağlanması esastır.
- Bu alanlarda, bu plan ile belirlenmiş/belirlenecek, hassas alanların ve ekosistem bütünlüğünün devamlılığının sağlanması esastır.
- Bu alanlarda, sorumlu Bakanlık ya da kuruluşlar, kendi yetkisindeki alanların planlanmasında sürdürülebilir kalkınma ve sürdürülebilir çevre ilkelerini gözeterek planlama yapması esastır.
- Bu alanlarda çevre kirliliğini önlemek için her türlü tedbirin alınması zorunludur.
- Bu alanlar içerisinde yer alan, içme ve kullanma suyu ve yüzeysel su kaynaklarının korunması esas olup, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Bu alanlarda her türlü katı ve sıvı atığın bertarafı için gerekli tesisler yapılır ve hiçbir atık önlemler alınmadan alıcı ortama verilemez.
- Bu alanlarda 5491/2872 sayılı “Çevre Kanunu” ile ilgili “Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği” hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Bu alanlarda yapılacak tüm uygulamalar, Orman ve Su İşleri Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü doğrultusunda yapılacaktır.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.4.18. Sanayi Alanları

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

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

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

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

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

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

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

Alt ölçekli planlar ilgili idarece onanmadan imar uygulaması yapılamaz.

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