



**T.C.ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**SİNOP  
MERKEZ İLÇE  
PLANLAMA ALT BÖLGESİ**

**1/25.000 ÖLÇEKLİ  
ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU  
&  
PLAN HÜKÜMLERİ**

<b>PLANIN AMACI</b> .....	<b>1</b>
<b>PLANIN KAPSAMI</b> .....	<b>1</b>
<b>1. PLANLAMA ALANI'NIN GENEL TANITIMI</b> .....	<b>2</b>
<b>2. PLANLAMA KARARLARI</b> .....	<b>7</b>
2.1. GENEL STRATEJİ KARARLARI .....	7
2.2. ULAŞIM KARARLARI.....	9
2.3. MEKANSAL KULLANIM KARARLARI.....	10
2.4. NÜFUS TAŞIMA KAPASİTESİNE YÖNELİK KARARLAR .....	12
<b>3. PLAN HÜKÜMLERİ</b> .....	<b>13</b>

## **PLANIN AMACI**

Sinop Merkez İlçe Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın amacı, sınırları Merkez ilçenin tamamını kapsayacak şekilde, 4856 Sayılı Çevre ve Orman Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun'un "2/h" ve "10/c" maddeleri ile 5491/2872 Sayılı Çevre Kanunu'nun "9/b" maddesi uyarınca onaylanan "Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı"nda belirlenmiş olan "Merkez İlçe Planlama Alt Bölgesi"ndeki gelişmenin; 100.000 planın "8.30.8" maddesinde belirlenen plan hükümleri çerçevesinde, mekansal ve işlevsel bir bütünlük içinde; doğal ve kültürel değerler ile kentsel ve kırsal gelişmeler arasındaki koruma-kullanma dengesi sağlanarak ve sektörel gelişim ile koordineli olarak sürdürülebilmesi; bu çerçevede konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanım kararlarının belirlenmesidir.

## **PLANIN KAPSAMI**

Sinop Merkez İlçe Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Sinop Merkez ilçe belediye sınırları içindeki kentsel alan ve ilçeye bağlı 42 köyden (*Abalı, Ahmetyeri, Akbaş, Alasökü, Aloğlu, Avdan, Bektaşağa, Bostancılı, Çakıldak, Çiftlik, Çobanlar, Demirci, Dibekli, Dizdaroğlu, Erikli, Eymir, Fidanlık, Göller, Göllü, Hacıoğlu, Kabalı, Karapınar, Kılıçlı, Kirencükuru, Korucuk, Kozcuğaz, Lala, Melikşah, Mertoğlu, Oğuzeli, Ordu, Osmaniye, Sarıkum, Sazlı, Sinecan, Şamlıoğlu, Tangaloğlu, Taşmanlı, Taypaklı, Tingiroğlu, Uzungürgen, Yalı*) oluşan kırsal alanlar dahil olmak üzere, Sinop Merkez ilçe sınırlarının tamamını kapsamaktadır.

## 1. PLANLAMA ALANI'NIN GENEL TANITIMI

Planlama Alanı'nı oluşturan Sinop Merkez ilçe, Orta Karadeniz Bölgesi'nde, Anadolu'nun en kuzey ucunda bulunan Sinop ilinin ortasında, Karadeniz kıyısında yer almaktadır. Sinop Yarımadası üzerinde konumlanan Merkez ilçe, batıda Erfelek, güneyde Gerze ilçeleri ile komşudur. İlçe, su yüzeyleri hariç 439 km<sup>2</sup>.lik bir alandan oluşmakta olup, il yüzölçümünün %7,6'sını kaplamaktadır.

Sinop Merkez ilçenin 2011 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre sürekli ikamet eden nüfusu toplam **56.711** kişidir. Bu nüfusun 38.705 kişisi kentsel (%68,2), 18.006 kişisi kırsal (%31,8) nüfustan oluşmaktadır. Buna ilçe genelindeki yaklaşık 1.550 kişilik turizm ve yaklaşık 16.275 kişilik ikinci konut nüfusu da eklendiğinde, yaz aylarında nüfus yaklaşık olarak **74.536** kişiye ulaşmaktadır. Turizm ve ikinci konut nüfusları ağırlıklı olarak ilçe merkezi ile kırsal alanlarda Abalı, Korucuk, Bostancılı ve Dibekli köylerinde yoğunlaşmaktadır.

İlçe Boztepe ve İnceburun olmak üzere iki yarımadadan oluşmaktadır. İl merkezi, doğuda yer alan Boztepe Yarımadası üzerinde kurulmuş bir liman kentidir. Sinop Anadolu'nun bütün Karadeniz kıyısında tek doğal limanı durumundadır; zira yarımadanın güneyindeki derin koy keşişlemeden başka bütün rüzgarlara karşı korunaklı durumdadır. İlçede Karadeniz iklimi hakimdir.

Kırsal yerleşimlerden bazıları, il merkezinin batısı ve güneyinde olmak üzere denize kıyısı olan yerleşimlerken, pek çok köy iç kesimlerde yer almaktadır.

Planlama Alt Bölgesi'ni oluşturan Merkez ilçe, idari olarak 1 belediye ve 42 köy yerleşmesinden oluşmaktadır. Bu köylerden Korucuk ve Bostancılı'nın tamamı; Ordu, Abalı, Dibekli, Osmaniye, Yalı ve Demirci'nin ise bir kısmı Sinop Belediyesi'nin sorumluluk sınırları içerisinde olup, bu köylerin diğer kısımları ile geriye kalan tüm köyler İl Özel İdaresi yetki ve sorumluluğundadır. İl merkezini oluşturan Sinop Merkez Belediyesinin yetki alanında ise 8 mahalle bulunmaktadır. Bunlar, Ada, Camikebir, Gelincik, İncedayı, Kaleyazısı, Kefeve, Meydankapı ve Yeni Mahalle'dir.

Planlama Alanı'na Kastamonu ve Samsun yönlerinden, kıyı boyunca ilerleyen D010 karayolu ile ulaşılmaktadır. İç kesimlerden ise, Sinop iline, Kastamonu-Tosya-Boyabat (D-785) ya da Amasya-Vezirköprü-Gerze (D-030) üzerinden gidilmektedir. Ancak, coğrafi yapıdan kaynaklı olarak ili diğer illere bağlayan karayolu ağı nitelik açısından yeterli değildir.

Sinop Merkez ilçe sınırları içinde, il merkezine 6 km. uzaklıkta bir havaalanı bulunmaktadır. Sinop Havaalanı 1992 yılına dek askeri amaçlı kullanılmakta iken, sonrasında sivil hava trafiğine açılmıştır. Günümüzde her gün İstanbul-Sinop seferleri düzenlenmektedir.

Geçmişte denizyolu taşımacılığı yönünden oldukça önemli merkezlerden biri olan Sinop'ta, günümüzde denizyolu, yük ve yolcu taşımacılığında sınırlı olarak kullanılmaktadır. Bunun nedeni, karayolu ulaşım ağının elverişli olmaması ve Sinop il merkezi yakın çevresinde ithalat ve ihracata dayalı üretim yapan işletmelerin yetersiz olmasıdır. Malların ulaşımı için ağırlıklı olarak Zonguldak Limanı kullanılmaktadır.

Kalkınmada öncelikli iller arasında bulunan Sinop'ta, Merkez ilçe, sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeylerine göre, 2. düzeyde bir ilçe olup, ilin en gelişmiş ilçesi konumundadır. Planlama Alanı, üst düzey hizmetler için, Sinop ili bütününde olduğu gibi, doğusundaki Samsun il merkezinin etki alanı içindedir.

Planlama Alanı'nı oluşturan Merkez ilçe, kuzeydeki kesimlerde ağırlıklı kayalık kıyı oluşumları, onun gerisindeki dar kıyı şeridinde ve akarsular boyunca kısıtlı, ancak verimli tarım alanları ile güneye doğru artan yükseklikle birlikte platolar ve en güneyde dağlık alanlardan oluşmaktadır. Güneyde 1.500 metreye kadar çıkan yükseklik, orta kesimlerde 250-500 metreye kadar düşmektedir. Güneydeki dağlık bölgeler, Merkez ilçenin iç kesimlerle olan ulaşımını güçleştirmektedir.

İl kıyılarının önemli bir kısmını içine alan planlama alanında çok sayıda irili ufaklı burun bulunmaktadır. İnce ve Boztepe burunları, kendi adlarını taşıyan iki yarımadanın ucundadır. İnceburun, aynı zamanda Türkiye'nin en kuzey noktasıdır. İnceburun Yarımadası'nda bulunan Akliman ile Hamsilos, ilin önemli çekim noktaları arasında yer almaktadır.

Boztepe Burnu (Yarımadası) ise halk tarafından "ada" olarak adlandırılmakta olup, volkanik yapıdadır. İlçenin doğu kıyıları ve kuzeyde il merkezi ile Akliman mevki arasında kalan kıyılar, kumul niteliği taşımakta iken, Boztepe ve İnceburun kesimlerinde dik yarılar oluşturan kıyılar kayalıktır. Özellikle doğudaki Boztepe Yarımadası'nda arazi gittikçe sarplasmakta, Hıdırlık Tepesi'nde 187 metre yüksekliğe ulaşmakta ve deniz yönünde dik yarılar ile kuşatılmaktadır. Planlama Alanı kıyılarında, Sarıada, Karaada ve Tavşan Adası olmak üzere üç adet adacık bulunmaktadır. Üzerinde herhangi bir yapı olmayan bu adalardan Sarıada, Akliman Koyu'nun güneyinde, Karaada kuzey ucunda, Tavşan Adası ise İnceburun'un doğusunda yer almaktadır.

Merkez İlçenin kuzey kıyı bölgeleri ile güney sınırına yakın bölgelerinde, ormanlık alanlar yoğunlaşmaktadır. İlçenin orta kesimlerinde ise orman alanları çok parçalı olup, tarım ve orman alanları bir arada, iç içe geçmiş durumdadır.

Planlama Alanı'ndaki en önemli akarsular, tarım alanlarının yoğunlaştığı Karasu ve Kabalı çaylarıdır. Alan içerisinde Sarıkum ve Karagöl doğal gölleri ile Göçgün, Taşmanlı, Çobanlar, Kılıçlı ve Nisi içme suyu / sulama göletleri bulunmaktadır. Bostancılı köyü batısı ile Dibekli köyü kuzeyi arasında Karagöl-Aksaz Sulak Alanı yer almaktadır.

Tabiat Parkı olan Hamsilos I. derece doğal, hemen güneyindeki Akliman mevki II. derece doğal, Sarıkum Gölü ve çevresi ise I. ve III. derece doğal sit statüsündedir. Sarıkum Gölü, aynı zamanda sulak alan, önemli bitki ve kuş alanı ile tabiatı koruma alanı statülerine sahiptir. Bu alanlar dışında, Planlama Alanı'nda çeşitli yerlerde arkeolojik sit alanları mevcuttur. Merkez ilçede bulunan diğer statülü alanlar ise, Bozburun Yaban Hayatı Geliştirme Sahası'dır. Ayrıca il merkezinde Gazi, Abalı köyünde Söğütler Sırtı mevkiinde mesire yerleri bulunmaktadır.

Birçok medeniyetin hüküm sürdüğü Sinop'ta tarihi, kültürel, arkeolojik ve doğal değerleri bir arada görmek mümkündür. İl merkezindeki kentsel doku başta olmak üzere, Merkez ilçede pek çok tarihi yapı ve kültür varlığı yer almaktadır. Bunların başında; Sinop Kalesi, Sinop Arkeoloji Müzesi, Eski Sinop Cezaevi-Tersanesi, Paşa Tabyası, Alaeddin Camii ve eski Sinop evleri gelmektedir.

Planlama Alanı'nda turizm potansiyeli esas olarak kıyı turizmine dayalıdır. Akliman mevki, Hamsilos, Sarıkum, Karakum, Korucuk ve Bostancılı köyü kıyıları, Bahçeler mevki (2006 yılında Turizm Merkezi ilan edilmiştir) ve İnceburun, Planlama Alanı'ndaki en önemli turizm noktalarıdır. Alan'daki turizm ve konaklama tesisleri de bu bölgelerde toplanmış olup, mevcut turizm yatak kapasitesi yaklaşık olarak 1.550'dir. Bunlar dışında, Karadeniz'e kıyısı olan Abalı, Ordu, Çiftlik, Dibekli ve Yalı köylerinde de deniz ve doğa turizmi ile eko-turizm potansiyeli bulunmaktadır. Buna ilaveten, güneyde, ilçenin iç kesimlerindeki ormanlık alanlar içinde yer alan köylerde de eko-turizm ve doğa turizmi potansiyeli bulunmaktadır.

Planlama Alanı genelinde ağırlıklarına göre mevcut sektörler tarım-hayvancılık, hizmetler ve sanayi sektörü şeklinde sıralanmaktadır. Bu eğilimin plan döneminde de sürmesi beklenmektedir. Ancak, turizm gelişimine bağlı olarak hizmetler sektörünün payı ve ekonomiye olan katma değerinde artış öngörülmektedir. Turizm sektöründe, ulaşım ve diğer altyapı olanaklarının artırılması ve yeni turizm odaklarının oluşturulması yönündeki mevcut gelişme eğilimi bu öngörüye desteklemektedir. Hizmetler sektörünün diğer alt kollarından ticaret, ulaşım ve inşaat sektörleri ise turizm sektörüyle eşgüdüm halinde gelişme gösterecektir.

Tarım sektöründe verimin artırılması ve alternatif ürünlere yönelimin yaygınlaşması sonucunda, sektörün katma değerinin artması beklenmektedir. Sanayi sektöründe ise, mevcut ve yapılacak yeni sanayi yatırımları ile birlikte, istihdam ve katma değer artacaktır.

Sinop Merkez Belediye yetki sınırları içerisinde yer alan kentsel alanda, hizmetler sektörü il genelindeki kentsel yerleşmeler içindeki en yüksek değere sahip olup, plan döneminde de bu durumunu sürdürecektir.

Kırsal alandaki köy yerleşimleri, genel olarak tarımsal niteliğini sürdürecektir olup sahil köylerinde ise, turizme dayalı hizmetler sektörünün payı artacaktır.

Sinop Merkez İlçe Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda mekansal planlama kararlarını yönlendiren başlıca kurum ve kuruluş görüşlerine ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

- Sinop Merkez İlçe Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na temel oluşturan arazi kullanımına esas jeolojik etüt, Sinop Belediyesi tarafından yaptırılmış ve İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından 30.11.2010 tarihinde onaylanmıştır. Bu rapora göre, Sinop Merkez ilçe, Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre dördüncü derecede deprem bölgesi sınırları içinde kalmaktadır. Raporla, planlama aşamasında az yoğunluklu yapılaşmaya gidilmesi, eğimli alanlarda büyük ve sık yapı parselleri oluşturulmaması, parsellerin mümkünse yamaç eğimine dik oluşturulmasına özen gösterilmesi ile heyelan ve taşkın tehlikesi bulunan alanların detaylı olarak incelenmesi önerilmiştir.
- Planlama Alanı'nda, 07.10.2010 tarih ve 767 sayılı Sinop İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün yazısında belirtildiği üzere, Bostancılı ve Korucuk köyleri ile Gelincik Mahallesi'nde "afete maruz bölge" olarak ilan edilmiş alanların yoğunlaşmakta olması nedeniyle bu bölgeler İller Bankası tarafından yaptırılan 03.05.2012 tarih onaylı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt verileri de göz önünde bulundurularak kentsel gelişim dışında bırakılmıştır.

Merkez ilçenin büyük kısmı orta şiddetli erozyona maruz alanlardan oluşmaktadır. Eğimin az olduğu ovalık alanlar ve dere boylarında erozyon hiç yoktur veya çok azdır. Güneydeki dağlık bölgelere çıkıldıkça şiddetli erozyona maruz alanlar artmaktadır. Orman örtüsünün yok edildiği alanlarda veya tarım dışı bırakılan alanlardaki erozyonu önlemek amacıyla ağaçlandırma çalışmaları yapılmalıdır.

- Sinop İl Tarım Müdürlüğü'nün 09.07.2010 tarihli görüşüne göre mutlak tarım arazileri 2.130 hektarlık alan kaplamakta olup Karasu Çayı boyu ile Demirci ve Lala köyleri güneyinde bulunmaktadır.
- Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı'ndan alınan orman mescere haritalarına göre, Planlama Alanı'nın yaklaşık %40'ı orman arazilerinden oluşmaktadır.
- Sinop İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 05.10.2010 tarih ve 2069 sayılı görüş yazısı ekinde Planlama Alanı'ndaki doğal ve arkeolojik sit alanları ile turizm merkezi verileri yer almakta olup, plana işlenmiştir.
- Sinop İl Çevre ve Orman Müdürlüğü'nün 15.10.2010 tarih ve 3227 sayılı görüş yazısı ile gelen sulak alanlar, tabiat parkı, tabiatı koruma alanı, yaban hayatı geliştirme sahası ve örnek avlak alanı plana işlenmiştir.
- DSİ 7. Bölge Müdürlüğü'nün 20.10.2010 tarih ve 1210 sayılı yazısı ekinde gelen sulama alanları plana işlenmiştir.

- Milli Savunma Bakanlığı'nın 25.01.2011 tarih ve 79-11 sayılı yazısı ile gelen askeri alan ve askeri güvenlik bölgeleri plana işlenmiştir.
- Karayolları Genel Müdürlüğü 7.Bölge Müdürlüğü'nün 21.07.2010 tarih 33037 sayılı kurum görüşünde yer alan ana ulaşım güzergahları plana işlenmiş olup 01.10.2012 tarih ve 51748 sayılı kurum görüşünde iletilen güzergahlar üzerinden güncel bilgiler plana aktarılmıştır.



## 2. PLANLAMA KARARLARI

### 2.1. GENEL STRATEJİ KARARLARI

Planlama Alanı, Sinop il merkezini kapsamasının yanı sıra, doğal ve kültürel değerleriyle öne çıkan kırsal yerleşimleri barındırması nedeniyle önemli bir turizm potansiyeline sahiptir. Bu nedenle, çevre düzeni planında Sinop Merkez ilçenin, üst ölçekli Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın "8.30.8. Sinop Merkez İlçe Planlama Alt Bölgesi" plan hükümlerinde belirlendiği gibi, turizme dayalı hizmetler sektörünün ön planda olduğu, ancak diğer sektörlerin de desteklendiği şekilde gelişmesi öngörülmektedir.

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "8.30.8." plan hükümlerinde, Planlama Alt Bölgesi için oluşturulan strateji kararları ve hükümler şöyledir:

1. Bu alt bölgede 2025 yılı nüfusu 101.500 kişi olarak kabul edilmiş olup, alt ölçekli planlarda yer alacak nüfus, bu nüfus kabulünü aşamaz.
2. Bu alt bölgede kentsel ve kırsal konut alanlarının yanı sıra ticaret ve yönetim merkezleri, sanayi bölgeleri, turizm alanları, büyük ve açık alan kullanışları ve diğer arazi kullanma alanları ile alt yapı yer alabilir. Bu alanların dağılımında 3194 sayılı "İmar Kanunu" ve ilgili yönetmeliklerinde belirtilen standartlara uyulacaktır.
3. Sinop il merkezi mücavir alan sınırları içindeki mevzi planların kent bütünü imar planları ile bütünlenmesi sağlanacaktır.
4. Yakın mesafelerde yer alan kırsal yerleşim birimlerinin bütünleştirilerek geliştirilmesi yönünde plan kararları üretilecektir.
5. Bölgenin doğal, tarihi ve kültürel değerlerini destekleyici ve turizm sektörünün katma değerini artırıcı plan kararları üretilecektir.
6. Bölgedeki doğal sit alanlarının turistik amaçlı değerlendirilmesine yönelik plan kararları geliştirilecektir.
7. Sinop Yarımadası Önemli Bitki Alanı'ndaki biyolojik çeşitliliği koruyucu önlemler alınacaktır.
8. Sarıkum köyünde eko-turizm desteklenerek, Sarıkum Tabiatı Koruma ve Sulak Alanı koruma-kullanma dengesi kapsamında turizme kazandırılacaktır.

Bu doğrultuda, Planlama Alanı'ndaki strateji kararlarına yön veren temel ilkeler şunlardır:

- Planlama Alanı'nın bütüncül bir anlayışla değerlendirilmesi.
- Sürdürülebilir bir ekonomik yapının sağlanabilmesi için turizme dayalı hizmetler sektörü ile tarım-hayvancılık ve sanayi sektörlerinin gelişiminin sağlanması. Temel ekonomik sektör niteliği taşıyan turizm ve tarım-hayvancılık sektörlerinin eşgüdüm halinde gelişmesinin desteklenmesi.
- Alternatif turizm potansiyellerinin desteklenmesi.
- Turizm kararlarının koruma-kullanma dengesi içinde doğal ve çevresel değerlere duyarlı şekilde verilmesi. Kıyıların, koyların, sulak alanların ve ekosistemlerin korunması.
- Orman alanları ve tarım alanlarının, katma değerlerini arttıracak şekilde korunması.
- Doğal, tarihi ve arkeolojik kaynak ve değerlerin, katma değerlerini arttıracak şekilde korunması.
- Mekansal gelişmenin gerek çevresel kaynaklar gerekse turizm ve teknik altyapı taşıma kapasitesine göre şekillenmesi. Gelişme potansiyelinin kullanılabilmesi için gerekli altyapının oluşturulması ve altyapı yatırımlarını yönlendirici planlama kararlarının alınması.
- Dağınık kırsal yerleşimlerin, mekansal ve işlevsel olarak bütünleştirilmesi.

## 2.2. ULAŞIM KARARLARI

Planlama Alanı'na kara, hava ve deniz yolu ile ulaşım olanağı bulunmaktadır. Havayolu ulaşımı kapsamında, mevcut havaalanı, genişleme alanı ile birlikte plana işlenmiştir. Deniz yolu ulaşımı kapsamında, mevcut deniz ulaşımı yapıları, liman, vapur iskelesi ve balıkçı barınakları plana işlenmiştir. Ayrıca ilçe içindeki tüm balıkçı barınaklarının altyapı niteliklerinin iyileştirilerek, yat turizmi kapsamında değerlendirilmesi desteklenmektedir.

Karayolu ulaşımı, 1., 2. ve 3.derece yollar, köy yolları ve kent içi yollar şeklinde sınıflandırılmıştır. Bu kapsamda, Karayolları 7. Bölge Müdürlüğü görüşüne göre, Sinop-Gerze ve Sinop-Ayancık karayolları 1.derece yollar olarak belirlenmiş olup tünel güzergahları da işlenmiştir. Erfelek ve Boyabat yolları ile organize sanayi bölgesinin güneyinde yer alan, Gerze ve Erfelek yollarını birbirine bağlayan bir güzergah 2.derece yollar olarak belirlenmiştir. Yine aynı görüşte yer alan, Melikşah ve Aloğlu kuzeyinden devam eden yol, Sinecan-Avdan köylerinden geçerek doğu batı yönünde Karapınar üzerinden Erfelek yoluna birleşen yol ve Kabalı'dan çıkıp güney yönünde Tangal, Tıngıroğlu, Çakıldak, Göller ve Sazlı köylerini birleştiren yol, 3.derece yollar olarak belirlenmiştir.

Bunların dışında, büyük ölçüde mevcut yollar kullanılarak, tüm köy yerleşimlerinin birbirleri ve ana ulaşım akslarıyla olan bağlantıları kurulmuştur.

### **2.3. MEKANSAL KULLANIM KARARLARI**

Sinop Merkez İlçe Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı planlama kararları, bölgenin doğal yapısı ve turizm potansiyeli dikkate alınarak, bu potansiyellerin korunarak desteklenmesi prensibi doğrultusunda alınmıştır. Planlama Alanı, Karadeniz sahilinde günümüze kadar doğal güzellikleri ile büyük ölçüde korunarak kalabilmiş bölgelerden biridir. Bu alandaki doğal güzelliklerin ve kıyıların sürdürülebilir biçimde planlanması, kamu yararı açısından büyük önem taşımaktadır.

Bu çerçevede, mekansal kullanım kararlarının belirlenmesinde, mevcut yerleşim dokuları, kadastral yapı, orman ve tarım arazileri, afete maruz alanlar, sulama alanları gibi veriler de önemli yönlendiriciler olmuştur.

Bu kapsamda, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve İl Özel İdaresi yetkisindeki alanlarda oluşturulan plan kararları aşağıdaki şekilde özetlenebilir.

#### **BELEDİYE YETKİSİNDEKİ ALANLAR**

Planlama Alanı'ndaki tek kentsel doku olan il merkezinde, mevcut imar planı kararları büyük oranda korunmuştur. Ada mahallesinin yer aldığı Boztepe Yarımadası'nda askeri alan ve askeri güvenlik bölgesi sınırları, Milli Savunma Bakanlığı'nın 25.01.2011 tarihli görüşüne göre revize edilmiştir.

Yarımada'da bulunan kentsel ve arkeolojik sit alanları plana işlenmiştir. Yarımada'nın kuzeyi, gerek topoğrafik yapı, gerekse kuzey rüzgarlarına açık olması nedeniyle doğal karakteri korunacak alan olarak korunmuştur. Buna karşın, Karadeniz'in şiddetli rüzgarlarından korunaklı, doğal bir liman niteliği taşıyan ve bu nedenle mevcut yapılaşmanın da olduğu güney kesiminde, Nisi Göleti'nin etrafında, bu bölgede turizm yatırımlarını teşvik etmek amacıyla, belediye ve vakıf arazilerinin bulunduğu alanlarda turizm tesis alanı önerilmiştir. Boztepe'nin güney ucunda bulunan sis düdüğünün yakınında yer alan belediye mülkiyetindeki alanlarda günöbirlik tesis alanı; sis düdüğünün bulunduğu noktada ise, seyir teraslarının da yapılabileceği noktasal günöbirlik kullanım önerilmiştir.

Sinop il merkezinde kentsel gelişme için yeterli alan olmaması nedeniyle, 100.000 ölçekli plan hükümlerine uygun olarak, mücavir alan sınırları içindeki mevcut mevzi imar planlarının da bütünleştirilerek, kentin batı ve güney yönünde gelişmesini destekleyici plan kararları üretilmesine yönelik özel planlama alanları oluşturulmuştur. Bu kapsamda, belediye mücavir alanında, batı yönünde, afete maruz alanlarla büyük oranda yapılaşma engeli bulunmakta olup, güney yönü, gelişme açısından daha uygun alanlara sahiptir.

Batı yönünde mevcut doku ve imar planı kararları korunmuştur. Bu bölgede yol şeması güçlendirilmiş; Ayancık yolu üzerindeki terminal alanının doğusunda, il için gerekli olabilecek, eğitim, sağlık vb. donatıların yer alabileceği bir büyük alan gerektiren kamu kullanım alanı önerilmiştir. Sinop Merkez-Ayancık karayolu güzergahında, konut dışı kentsel

çalışma alanları planlanmıştır. Terminal ve büyük alan gerektiren kamu kuruluş alanlarının kuzeyinde bir bölgesel spor alanı planlanmıştır. Bununla birlikte mevcut üniversite birimleri ve cezaevi ile ana yol güzergahları arasında kalan bölgede Sinop Üniversite Kampüs alanının belirlenme çalışmalarının devam etmesi, ancak sınırların kesinleşmemiş olması dolayısıyla bu alanı içine alan bölge “Özel Proje Alanı-1” olarak belirlenmiştir.

Güney yönünde ise, afete maruz bölgeler dışında kalan alanlarda, ilin üst ölçekli planda da belirlendiği gibi bir turizm kenti olması yönünde plan kararları üretilebilmiştir. Bu doğrultuda, sahil boyunca Gerze yoluna bağlanan aks ile deniz arasında kalan alanlarda, tercihli kullanım, turizm ve günübirlik turizm alanları planlanmıştır. Bu bölgede ayrıca, kentsel kullanıma yönelik, imar planlarının bütüncül olarak yapılması koşullu “Özel Planlama Alanı” tanımlanmıştır. Bunlara ilaveten, Sinop Merkez-Gerze karayolu güzergahında, mevcut oluşumlar da dikkate alınarak, konut dışı kentsel çalışma alanları önerilmiştir.

Organize Sanayi Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan mücavir alan sınırları içinde ise, Demirciköy Balıkçı Barınağı ve mevcut sanayi oluşumları dikkate alınarak, karayolu üzerinde konut dışı kentsel çalışma alanları önerilmiştir.

## **İL ÖZEL İDARESİ YETKİSİNDEKİ ALANLAR**

İl Özel İdaresi yetkisindeki kırsal alanlarda tespiti yapılmış tüm köy yerleşik alanları ile tespiti yapılmamış köylerde köy merkezleri plana işlenmiştir. Dağınık olarak bulunan mahalleler ise, planda gösterilmemiş olmakla birlikte, kırsal alan içinde değerlendirilmektedir. Plan hükümlerinde, planda gösterilememiş olan kırsal yerleşimlerin de, planda gösterilen kırsal yerleşme alanlarıyla aynı koşullara tabi olduğu belirtilmiştir.

Kırsal alanlarda, mekânsal gelişim ile birlikte, turizm ve tarım-hayvancılık sektörlerinin desteklenmesine yönelik plan kararları üretilmiştir. Bu kapsamda, öncelikle Ordu köyünün güneyinden başlayarak, Demirci köyü sahillerini de içine alacak şekilde, karayolu ile deniz arasındaki bölgede tercihli kullanım ve turizm tesis alanları planlanmıştır. Yine bu yönde, Yalıköy ve Lala köyü sahillerinde turizm tesis alanı, tercihli kullanım alanı ve bir eko-turizm tesis alanı önerisi getirilmiştir.

İl Özel İdaresi yetkisinde bulunan İnceburun'un doğu ve güneyindeki sahiller ise orman niteliğindedir. Bu nedenle bu bölgede, İnceburun'daki günübirlik alan dışında bir öneri getirilememiştir. Buna karşın, bu bölgede yer alan Sarıkum'da eko-turizmin desteklenmesi önerilirken; Abalı köyünde de bir eko-turizm alanı önerisi getirilmiştir.

İç kesimlerde bulunan kırsal yerleşimlerin desteklenmesi amacıyla bölgesel olarak hizmet edebilecek eko-turizm, rekreasyon ve organize tarım alanı önerileri getirilmiştir. Bu kapsamda, Planlama Alanı'nın güney kesiminde, Göller köyünde ve Sazlı ile Akbaş köyleri

arasında eko-turizm alanları, Taşmanlı ve Melikşah köyleri arasında bir bölgesel spor alanı önerilmiştir.

Diğer yandan, Çobanlar, Göçgün, Kılıçlı ve Melikşah göletleri çevresinde noktasal günübirlik turizm alanları önerilmiştir. Böylece, yerli ve yabancı ziyaretçiler için günübirlik çekim noktaları oluşturulmuş olup, buna bağlı olarak turizme yönelik ticaret oluşumlarının desteklenmesi amaçlanmıştır.

Kırsal alanlarda potansiyel sunan, ancak katma değeri giderek azaldığı için önemini yitirmeye başlayan tarım ve hayvancılık sektörünü desteklemek amacıyla, Göllü ve Avdan köyleri arasında, bölgesel olarak hizmet sunması hedeflenen bir organize tarım alanı önerisi getirilmektedir.

Ayrıca, bu bölgelerde yer alan mevzi planlar, çevre düzeni planına işlenmiştir. Mevzi imar planlarının buldukları yerler ve nitelikleri şöyledir:

- Abalı köyünde patlayıcı madde deposu, ağaç ve mobilya sanayii,
- Çiftlik köyünde tercihli kullanım,
- Dibekli köyünde resmi kurum alanı,
- Demirci köyünde organize sanayi bölgesi,
- Yalıköy ve Demirci köylerinde sanayi,
- Hacıoğlu köyünde katı atık tesisi,
- Kabalı köyünde sanayi-depolama, akaryakıt istasyonu, jandarma karakolu,
- Lala köyünde ilköğretim okulu,
- Mertoğlu köyünde belediye hizmet alanı (mezbahane),
- Ordu köyü kıyısında günübirlik turizm tesisi, tercihli kullanım alanı, park, eğitim ve konut dışı kentsel çalışma alanı,
- Osmaniye köyünde un fabrikası,
- Taşmanlı köyünde ise tekstil, bisiklet ve kereste fabrikaları,
- Göllü Köyü'nde hidroelektrik santrali.

## 2.4. NÜFUS TAŞIMA KAPASİTESİNE YÖNELİK KARARLAR

Yukarıda belirtilen planlama ilke ve kararları doğrultusunda hazırlanan “Sinop Merkez İlçe Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”nda, kentsel alanı oluşturan Sinop Merkez ve kırsal alanları oluşturan 42 adet köyü kapsayan Planlama Alanı için, “Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”nda, 2025 yılı için kabul edilen toplam nüfus **101.500** kişidir. Bu nüfusun, **80.000** kişisi (%62) kentsel; **21.500** kişisi (%38) kırsal nüfustur.

### 3. PLAN HÜKÜMLERİ

#### 1. AMAÇ

Sinop Merkez İlçe Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın amacı, 4856 sayılı Çevre ve Orman Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun'un "2/h" ve "10/c" maddeleri ile 5491/2872 sayılı Çevre Kanunu'nun "9/b" maddesi uyarınca onaylanan "Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı"nda belirlenen bu bölge için, "8.30.8.Sinop Merkez İlçe Planlama Alt Bölgesi Plan Hükümleri" çerçevesinde arazi kullanım kararlarının belirlenmesidir.

#### 2. KAPSAM

Bu çevre düzeni planı, Sinop Merkez ilçenin tamamını kapsamaktadır.

#### 3. TANIMLAR

**3.1. Planlama Alanı:** Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Sinop Merkez İlçe Planlama Alt Bölgesi" olarak tanımlanan alandır.

**3.2. İdare:** T.C. Sinop Valiliği İl Özel İdaresi ile Sinop İl Belediyesidir.

**3.3. Uygulamadan Sorumlu İdareler:** Sinop İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü ve Sinop İl Belediyesidir.

**3.4. İlgili Kurum Ve Kuruluşlar:** Her tür ve ölçekte planların yapımı sırasında ve uygulama aşamalarında, görüşlerine ve izinlerine başvuru, ilgili yasa ve yönetmelikler çerçevesinde yetkilendirilmiş kurum ve kuruluşlardır.

**3.5. İmar Planı:** 3194 Sayılı "İmar Kanunu"nda tanımlanan nazım ve uygulama imar planlarıdır.

#### 4. GENEL HÜKÜMLER

- 4.1. Bu çevre düzeni planı, “Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” ilke ve stratejileri ile “8.30.8.Sinop Merkez İlçe Planlama Alt Bölgesi Plan Hükümleri” çerçevesinde hazırlanmış olup, bu plan hükümlerinde yer almayan konularda, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı plan hükümleri ile yürürlükte ve bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek olan mevzuat hükümleri ve mevzuat değişiklikleri (kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ) geçerlidir.
- 4.2. Bu çevre düzeni planı, plan hükümleri ve plan açıklama raporuyla bir bütündür. İmar planları yapılırken bu belgelerin bütünü göz önünde bulundurulacaktır.
- 4.3. Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz.
- 4.4. Kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının sınırları, bu planda belirlenen alansal büyüklük ve nüfus kabullerini aşmayacak şekilde; yasal, doğal ve yapay eşikler göz önüne alınarak, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ve onaylı “imar planına esas jeolojik-jeoteknik etütler” doğrultusunda, imar planı çalışmalarında düzeltilebilir.
- 4.5. Bu plan ve plan hükümlerine aykırı imar planı yapılamaz.
- 4.6. Planda gösterilen sınırlarda farklılıklar olsa dahi, yürürlükteki idari sınırlar geçerlidir. Bu sınırlarda değişiklik oluşması durumunda, kabul edilen yeni sınırlar plan değişikliğine gerek olmaksızın geçerli olacaktır.
- 4.7. Planda gösterilen sınırlarda farklılıklar olsa dahi, özel kanunlara tabi alanlarla ilgili olarak, yetkili kurumlarca tanımlanmış olan sınırlar geçerlidir. Bu sınırlarda değişiklik oluşması durumunda, kabul edilen yeni sınırlar plan değişikliğine gerek olmaksızın geçerli olacaktır.
- 4.8. Bu plan kapsamında kalan alanlarda, ulusal ve uluslararası mevzuat çerçevesinde belirlenen/belirlenecek olan milli parklar, tabiat parkları, sulak alanlar vb. gibi koruma alanları için onaylanmış/onaylanacak olan her tür ve ölçekteki planlar, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın geçerli olacaktır.
- 4.9. Bu plan kapsamında kalan alanlarda, 3830/3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak onaylanmış/onaylanacak olan kıyı yapılarına ilişkin imar planları geçerlidir.



- 4.10.** 13.07.2007 onaylı “Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”nın onama tarihinden önce mevzuata uygun olarak hazırlanmış ve onaylanmış, her tür ve ölçekteki imar planları ve mevzi imar planları geçerlidir.

13.07.2007 onaylanan ve 23.01.2008 tarihinde askı sonrası onayı yapılan “Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” “7.12” plan hükmüne istinaden işlem görerek, mevzuata uygun olarak hazırlanmış ve onaylanmış olan mevzi imar planları geçerlidir. Mevzi imar planlarında kullanım kararını değiştiren veya yoğunluk artışı sağlayan plan değişikliği/revizyonu yapılamaz.

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI**

13.07.2007 onaylı “Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”nın onama tarihinden sonra, üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak onaylanmış imar planları geçerlidir.

- 4.11.** Bu planda yer almış olsa dahi, onaylandığı dönemin ilgili mevzuatına aykırı olarak onaylanmış imar planlarının uygulaması yapılamaz.

- 4.12.** Onaylı imar planlarında, bu planın ilke ve stratejileri ile nüfus kabulleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

- 4.13.** Bu planın onama tarihinden önce mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planları geçerlidir. Bu plan kararlarına aykırı plan değişikliği/revizyonu yapılamaz.

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI**

- 4.14.** İmar planlarında, daha uygun çözümlerin üretilmesi için, “Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”nın” 8.30.8.5 numaralı plan hükmü doğrultusunda bu planda oluşturulan “Özel Planlama Alanları” ile kentsel yerleşme alanları arasında, aynı plan ve uygulama kapsamına girmesi ve bütüncül olarak planlanması koşulu ile 5.1.3.3 maddesine uygun olarak planlama yapılabilir.

- 4.15.** İmar planlarının hazırlanması aşamasında, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması, plan ölçeğinin gerektirdiği detayda mevzuata uygun jeolojik-jeoteknik etütlerin yapılması zorunludur.

- 4.16.** Bu plan sınırları içinde yapılacak imar planlarında, ulusal mevzuat ve taraf olduğumuz uluslararası sözleşmeler ile koruma altına alınarak koruma statüsü kazandırılmış alanlar ve ekolojik değeri olan hassas alanların gösterilmesi zorunludur. Bu alanlarda, ilgili mevzuat çerçevesinde belirlenen koruma kararlarına göre işlem yapılacaktır.

**4.17.** Bu plan ile belirlenen planlama alt bölgeleri içinde veya dışında ihtiyaç olması halinde, güvenlik, sağlık, eğitim vb. sosyal donatı 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, havaalanı, baraj, enerji üretimi ve iletimine yönelik kullanımlara ilişkin alt ölçekli planlar, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri doğrultusunda kamu yararı gözetilerek, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri dikkate alınarak, Çevre Düzeni Planı Değişikliğine gerek olmaksızın, ilgili idaresince hazırlanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar.

**4.18.** Mevcut ulaşım altyapısı dışında, bu planda gösterilen karayolu güzergahları ile liman, yat limanı vb. gibi gösterimler şematik olup, bu kullanım kararlarının işlerlik kazanabilmesi için ilgili kurumlarca yatırım programına alınması gereklidir. Bu planın onayından sonra karara bağlanacak olan yatırımlar Çevre Düzeni Planı değişikliğine gerek olmaksızın geçerli olacaktır. Onaylanacak alt ölçekli planlar veri tabanına işlenmek üzere sayısal olarak UTM 6 derece ED 50 datumundaki koordinat formatında Bakanlığa gönderilecektir.

#### PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

**4.19.** Bu plan kapsamında kalan alanlarda, “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik”, “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ve bu yönetmelikler doğrultusunda hazırlanarak, Sinop İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından 30.11.2010 tarihinde onaylanmış olan “Sinop (Merkez) Arazi Kullanımına Esas Jeolojik Etüt Raporu” hükümleri ile mülga İller Bankası tarafından hazırlanan 03.05.2012 tarih onaylı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu geçerlidir.

İmar planlarının hazırlanması aşamasında, mevzuata uygun jeolojik-jeoteknik etütlerin yapılması zorunludur.

**4.20.** Katı atıkların düzenli toplanması ve depolanması esas olup, bu alanlarda “Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği” hükümlerinde belirlenen kriterler çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

**4.21.** Planlama Alanı bütününde toplu arıtma sistemlerine geçilmesi konusunda entegre projelere ağırlık verilecektir.

**4.22.** Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarını kirletici faaliyetlere kesinlikle izin verilmeyecektir.

**4.23.** İçmesuyu ve tarımda sulama amacıyla kullanılan ve kullanılacak olan barajların su kaynakları ve çevresindeki su toplama havzaları ile rezerv alanları korunacaktır.

**4.24.** İçme ve kullanma suyu kaynağı olarak belirlenmiş alanlarda “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” hükümleri geçerli olup, içme ve kullanma suyu koruma kuşakları içinde kalan tüm kentsel ve kırsal yerleşmelerin altyapıları öncelikle ele alınıp iyileştirilecektir. Bu alanlarda yapılacak uygulamalarda Orman ve Su İşleri Bakanlığı ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü’nün görüşü alınacaktır.

**4.25.** Orman alanları, 6381 sayılı “Orman Kanunu” ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde korunacaktır.

**4.26.** Bu plana uygun olarak hazırlanacak olan imar planlarında yerleşmelerin topoğrafik yapısına uygun ve silueti bozmayacak şekilde plan kararları oluşturulacaktır.

#### **PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI**

**4.27.** 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında sosyal ve teknik altyapı alanı olarak belirlenen alanlar, kamulaştırma yapılmadan, inşaat uygulaması yapılamaz.

**4.28.** Bu planda belirlenen yapılaşma koşulları üst değerler olup, bu koşullar, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporları, arazinin konumu ve jeomorfolojik yapısı, kentsel tasarım kriterleri ve ilgili mevzuatı kapsamında kısıtlanabilir.

## **5. UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

### **5.1. YERLEŞME ALANLARI**

#### **5.1.1. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI**

**5.1.1.1.** Belediye ve İl Özel İdaresi yetkisindeki köy statülü alanlarda, 3194 sayılı “İmar Kanunu”nun ilgili yönetmeliği uyarınca köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınır tespiti yapılmış/yapılmamış alanlar ile bu planda gösterilmiş/gösterilememiş diğer kırsal yerleşme alanlarını birlikte ifade eder. Bu planda yer alan kırsal yerleşme alanları köy yerleşik alanı ve civarı sınırı ile birlikte gösterilmiş olup söz konusu gösterim bu alanların tamamının yerleşime açılacağı anlamına gelmez.

#### **PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI**

**5.1.1.2.** Kırsal yerleşme alanlarında konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar, turizm tesisleri, ticaret üniteleri, kamu hizmetine yönelik yapılar, sosyal ve teknik altyapı alanları, açık ve yeşil alanlar yer alabilir.

**5.1.1.3.** 442/3367 sayılı Köy Kanunu uyarınca onaylanacak olan köy yerleşme planları geçerlidir.

**5.1.1.4.** Onaylı planı bulunan kırsal yerleşme alanlarında, mevcut plan koşulları geçerlidir.

**5.1.1.5.** Kırsal yerleşme alanlarında, köy yerleşme planları yapılıncaya kadar konut ile tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara ilişkin uygulamalar bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşullarını aşmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu, “Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği”nin 5.bölümünde belirtilen yapı esaslarına göre yapılır.

Köy yerleşme planı yapılıncaya kadar, konut ile tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda yapılanma koşulları:

**Maks. Emsal** = 0.50

**Maks. Bina Yüksekliği** = 6.50 m. olacaktır.

Silo, samanlık, yem deposu, vb. yapılar için maksimum bina yüksekliği Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü’nün uygun görüşü ile ihtiyaç doğrultusunda belirlenir.

**5.1.1.6.** Köy yerleşik alanı sınırları içerisinde, köyün ihtiyacına yönelik olarak ilk ve ortaöğretim tesisi, ibadet yeri, sağlık tesisi, güvenlik tesisi gibi yapılar için imar planı şartı aranmaz. Ancak, bu kullanımların yer seçimi, valiliklerce oluşturulan bir komisyonca, halihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde kesin sınırları ile belirlenir. Bu yapı ve tesislere, uygulama projelerine göre, ilgili kurum ve kuruluş adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir.

#### PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için, turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret kullanımları vb. için imar planı yapılması zorunlu olup, yapılanma koşulları;

**Maks. Emsal** = 0.50

**Maks. Bina Yüksekliği** = 6.50 m. olacaktır.

**5.1.1.7.** Bu alanlarda yapılacak turizm tesisleri, bölgenin turistik potansiyelinin desteklendiği, doğal yaşama ve yöresel hayata aktif katılımın sağlandığı, eko-turizme yönelik tesisler olacaktır.

**5.1.1.8.** Bina cephelerinde doğayla bütünleşen yapı malzemesi, cephe kaplaması ve renklerin kullanılmasına uygulamadan sorumlu idarelerce müdahale edilebilir.

#### 5.1.2. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

**5.1.2.1.** Belediye yetkisindeki alanlarda yer alan, bu planda kentsel meskun ve kentsel gelişme olarak gösterilen alanları birlikte ifade eder.

**5.1.2.2.** Bu planda kentsel yerleşme alanları olarak gösterilmeyen, ancak belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşmüş/dönüşecek olan yerleşme alanları kentsel yerleşme alanı olarak kabul edilir.

Bu yerleşmelerin ilgili belediyeye mahalle olarak bağlandıkları tarihteki nüfusları, Sinop Belediyesinin bu plan ile belirlenmiş olan nüfus kabulüne eklenir.

**5.1.2.3.** Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile kentin ve kentlinin ihtiyacına yönelik kentsel ve sosyal altyapı alanları, ticaret ve yönetim merkezleri, konut dışı kentsel çalışma alanları, turizm tesis alanları, açık ve yeşil alanlar ile kentsel teknik altyapı alanları yer alabilir.

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI**

Bu alanlarda, bu planın onayından sonra, sanayi tesisleri ile sanayi ve endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz.

**5.1.2.4.** Bu planda kentsel yerleşme alanları için belirlenmiş olan nüfus kabulü esas olmak üzere, kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı imar planlarında yapılacaktır.

**5.1.2.5.** Kentsel yerleşme alanları içinde yer alacak sosyal ve teknik altyapı alanlarının, imar planlarında dengeli ve fonksiyonel olarak dağılımı, 3194 sayılı “İmar Kanunu” ve ilgili yönetmeliklerinde belirtilen standartlara göre sağlanacaktır.

**5.1.2.6.** Sinop Belediyesi kentsel yerleşme alanlarında, üst ölçekli “Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”nda belirlenen, 80.000 kişilik nüfus kabulü planlamaya esas olacaktır.

**5.1.3. ÖZEL PLANLAMA ALANLARI**

**5.1.3.1.** Sinop İl Merkezi belediye sınırları içinde kentsel gelişme için yeterli alan bulunmaması nedeniyle, 100.000 ölçekli plan hükümlerine uygun olarak, mücavir alan sınırları içindeki mevcut mevzi imar planlarının bütünleştirilmesi yoluyla kentsel yerleşme alanlarını desteklemek amacıyla ayrılan alanlardır.

**5.1.3.2.** Bu alanlarda imar planlarının, merkez ilçe onaylı imar planları ile uyumlu ve bütüncül olarak ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda alt ölçekli planlarının öncelikle yapılması zorunludur.

**5.1.3.3.** Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının 8.30.8.5 numaralı plan hükmü uyarınca bu plan kapsamında oluşturulan ÖPA planlama nüfusu “Özel Planlama Alanları (ÖPA)” ile kentsel yerleşme alanları bütüncül olarak planlanacaktır. Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında Sinop Merkez ilçesi için belirlenmiş olan 80.000 kişilik 2025 yılı hedef nüfusunun en fazla 20.000 kişilik kısmını barındıracak olup kentsel yoğunluk en fazla 60 kişi/ha. olacaktır.

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI**

**5.1.3.4.** Bu alanlarda kentin ve kentlinin ihtiyacına yönelik, konut alanları, kentsel ve sosyal altyapı alanları, ticaret ve yönetim merkezleri, konut dışı kentsel çalışma alanları, turizm tesis alanları, açık ve yeşil alanlar ile kentsel teknik altyapı alanları yer alabilir. Sanayi tesisleri ile sanayi ve endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz.

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI**

**5.1.3.5.** Bu alanlarda yapılması halinde;

**Tatil Köylerinde**

**Maks. Emsal** = 0.30

**Maks. Bina Yüksekliği** = 6.50 m.

**Yapı yapılabilecek Min. Parsel büyüklüğü** = 5.000 m<sup>2</sup> olacaktır.

**Günübirlik Tesislerde**

**Maks. Emsal** = 0.05

**Maks. Bina Yüksekliği** = 5.50 m. olacaktır.

**5.1.3.6. ÖZEL PLANLAMA ALANI-1**

Bu plan kapsamında Sinop-Ayancık karayolu ile havaalanı arasında, plan paftasında sınırları belirlenen ve “Özel Proje Alanı-1” olarak tanımlanan alan içerisinde öncelikle Üniversite Kampüs Alan sınırları belirlenecektir. Üniversite kampüs alanı dışında kalan alanların mevcut arazi kullanımını devam ettirilecektir.

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI**

**5.1.3.7.** ÖPA-1 sınırları içerisinde yer alacak Üniversite Alanına ilişkin yapılaşma koşulları ilgili idaresince alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

**5.2. ÇALIŞMA ALANLARI**

**5.2.1. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

**5.2.1.1.** 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.

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI**

**5.2.1.2.** Onaylı imar planlarında konut dışı kentsel çalışma alanı olarak ayrılan alanlarda, mevcut imar planı koşulları geçerlidir. Bu alanlarda yoğunluk artırıcı plan değişikliği yapılamaz.

**5.2.1.3.** Bu alanlarda yapılanma koşulu:

**Maks. Emsal** = 0.40

**Min. Parsel Büyüklüğü** = 2.000 m<sup>2</sup>. olacaktır.

## **5.2.2. BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANLARI**

**5.2.2.1.** Resmi tesisler ile bu tesislerin servis alanlarının yer alabileceği alanlardır.

**5.2.2.2.** Bu alanlardaki yapılanma koşulu imar planlarında belirlenecektir.

## **5.2.3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ (O.S.B)**

**5.2.3.1.** 4562 sayılı “Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu”nda tanımlanan ve yer seçimi kararı sonucu “O.S.B.” statüsü kazanmış olan alanlardır.

**5.2.3.2.** Bu alanlarda 4562 sayılı “Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu” ve uygulama yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Bu kanuna istinaden tespit edilecek yeni O.S.B. alanları geçerli olacaktır.

**5.2.3.3.** Organize sanayi bölgesinde, O.S.B. Yerleşim Komisyonunca ilave edilen 50 hektarı geçmeyen alanların imar planları, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak hazırlanabilir. Onaylanan planların bu plana işlenmesi gereklidir. 50 Ha’ı geçen ilave OSB alanları için bu planda değişiklik yapılması zorunludur.

## **5.2.4. TARIM ve HAYVANCILIK GELİŞTİRME ALANLARI**

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

Tarımsal Amaçlı Entegre Yapılar: İlçe, belde veya birden fazla köy sınırları içerisinde, birden fazla işletmede üretilen tarımsal ürünlerin, üretimden sonra işlenerek, fiziksel veya kimyasal özellikleri değiştirilip, bir veya birden fazla yeni ürüne dönüştürüldüğü tesislerdir.

**5.2.4.2.** Planlama alanında gösterilenlerin haricinde alan büyüklüğü en az 20 ha. olacak şekilde, ilgili kurum ve kuruluş görüşlerine bağlı kalınarak İl Toprak Koruma Kurulu marifetiyle yer seçimi yapılabilir. Yer seçimi yapılan alanlara ilişkin imar planı yapılmasının gerekli olduğu durumlarda, imar planları bu planda değişikliğe gerek olmaksızın ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar. Ancak 50 ha ve üzeri oluşabilecek organize hayvancılık ve organize tarım alanlarına ilişkin talepler ise bu plan kapsamında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri de dikkate alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değerlendirilir, uygun bulunması halinde bu planda değişiklik yapılması zorunludur.

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI**

**5.2.4.3.** Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları tesis türleri, teknoloji ve yöresel özellikler dikkate alınarak ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda nazım ve uygulama imar planlarında belirlenecek olup imar planları ilgili idarece onaylanmadan uygulamaya geçilemez. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına islenmek üzere Bakanlığa gönderilir.

**5.2.4.4.** Bu alanlarda çevre sorunlarını önlemeye yönelik olarak her türde atığa ilişkin teknik altyapı önlemleri alınacaktır.

#### PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

#### 5.2.5. SANAYİ ALANLARI

**5.2.5.1.** 1593 sayılı “Umumi Hıfzısıhha Kanunu” ve ilgili yönetmeliği”ne uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek toplu olarak yer almaları öngörülen, her türlü orta ve büyük ölçekli sanayi tesisleri ve ya işletmelerinin yer aldığı alanlardır.

**5.2.5.2.** Bu alanlarda, “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 ve depolanmasına yönelik tesisler yer alamaz.

Bu tesislere ilişkin yer seçimi, izin ve ruhsata ilişkin her türlü iş ve işlemler, ilgili mevzuat doğrultusunda yapılacak olup, yapılanma koşulları imar planlarında belirlenecektir. Söz konusu tesis alanları amacı dışında kullanılamaz.

**5.2.5.3.** Bu alanlarda yer alacak tesislerin çevresel etki değerlendirmesine (ÇED) tabi olması halinde, ÇED Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.

**5.2.5.4.** Bu alanlarda kurulacak sanayi ve depolama tesislerinde, türlerine göre "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" uyarınca, tesis mülkiyeti içerisinde sağlık koruma bandı bırakılacaktır.

**5.2.5.5.** Bu alanlarda çevre kirliliğini önlemek amacıyla alınacak önlemler ile birlikte, atık suların bertarafında “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği”nin “Teknik Usuller Tebliği”nde belirtilen kriterler sağlanacaktır.

**5.2.5.6.** Bu planın onayından önce kentsel yerleşme alanları içinde veya dışında yer seçmiş ve mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planı bulunan münferit sanayi alanlarında mevcut plan koşulları geçerli olup bu alanlarda yoğunluk artışı veya sanayi türü değişikliği getirecek plan değişikliği/revizyonu ve tevsi yapılamaz. Ekonomik ömrü dolduran sanayi tesislerinin yerine yenileri inşa edilemez. Oluşacak yeni sanayi tesisleri OSB alanlarına yönlendirilecektir.

Kentsel yerleşme alanları içinde veya kentsel yerleşme alanları ile bütünlük oluşturan bitişik konumdaki bu münferit sanayi alanlarında bulunan tesislerin ekonomik ömrünü tamamlamasının ardından, anılan alanlarda bu planın koruma, gelişme ve planlama hedef ve ilkeleriyle çelişmeyen, plan kabul nüfusunu aşmayacak şekilde alt ölçekte hazırlanan kentsel yerleşme alanı amaçlı imar planları ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması kaydıyla Bakanlığın uygun görüşü doğrultusunda Çevre Düzeni Planı değişikliğine gerek olmaksızın ilgili idaresince onaylanabilir.

#### PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



Onaylanan planlar veri tabanına işlenmek üzere sayısal ortamda Bakanlığa gönderilir. Kentsel yerleşme alanı kullanımına dönüştürülen bu alanlar yeniden sanayi alanı olarak kullanılamaz.

Bu alanlardan kentsel yerleşme alanından kopuk yer seçen münferit sanayi alanlarında ise, ticarete ilişkin kullanımlar ile konut dışı kentsel çalışma alanlarında yapılacak yapılar yer alabilir. Söz konusu alanlarda yapılacak tüm yapılar için bu planın onayından önce mevzuatına uygun olarak onaylanmış imar planlarında belirlenen emsal değerleri aşılamaz.

**5.2.5.7.** Bu planın onayından sonra, ihtiyaç duyulabilecek olan sanayi alanları, öncelikle toprak niteliğinin düşük olduğu alanlarda, T.C. Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın ve ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, Organize Sanayi Bölgesi statüsünde veya minimum 50 hektar alana sahip olacak sanayi alanları şeklinde oluşabilecektir. İlgili idaresince belirlenecek bu tür alanlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın görüşüne sunulacaktır. Talebin uygun görülmesi halinde bu planda değişiklik yapılacaktır.

**5.2.5.8.** Planlama alanında yer alacak beton santrallerinin öncelikle planda belirlenmiş olan sanayi alanlarına yönlendirilmesi zorunludur. Yönlendirilecek sanayi alanı bulunamaması veya mevcut sanayi alanlarının dolmuş olması veya teknik açıdan beton kalitesinin korunmasının zorunlu olduğu ve bu nedenle taleplerin mevcut sanayi alanlarına yönlendirilemediği durumlarda birden fazla beton santralının bir araya getirileceği alanlar, kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının içinde ya da bu alanlara bitişik olmaması, su kaynaklarını etkileyecek alanlarda yer seçilmemesi, yerleşmelerin gelişme alanı yönünde yer almaması, ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması ve yer seçimi yapılan alanda sadece beton santrallerinin inşa edilmesi koşuluyla ilgili idaresince belirlenecek olup talep(ler) gerekli bilgi ve belgelerle ilgili idaresi aracılığıyla Bakanlığın görüşüne sunulur. Bakanlıkça uygun görüş verilmesi durumunda Çevre Düzeni Planı değişikliğine gerek olmaksızın 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca yer seçimi yapılan alana ilişkin alt ölçekli planlar onaylanarak uygulama yapılabilir. Onaylanan planların UTM 6 Derece ED 50 Datumundaki koordinat formatında Bakanlığa gönderilmesi gerekmektedir. Yer seçimi kesinleşen alanın 10 km'lik yarıçapında bulunan bölge içerisinde beton santraline ilişkin bir daha yer seçimi yapılamaz.

#### PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

#### 5.2.6. KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI

**5.2.6.1.** 1593 sayılı "Umumi Hıfzısıhha Kanunu" ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları açısından ayrılmaları ve gruplaşmaları gerekli görülen, doğrudan kentliye yönelik hizmet üreten küçük ölçekte sanayi işletmeleri ve iş ünitelerinin yer aldığı alanlardır.

**5.2.6.2.** Onaylı imar planlarında küçük sanayi sitesi alanı olarak ayrılmış alanlarda, imar planı koşulları geçerlidir. Bu alanlarda yoğunluk artırıcı plan değişikliği yapılamaz.

**5.2.6.3.** Yeni küçük sanayi sitesi alanları, bu planda gösterilen meskun ve gelişme alanları içerisinde yer alabilir. Yer seçiminde bu kullanımların çevresel etkileri dikkate alınacaktır. Bu alanlarla ilgili yapılanma koşulları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda, imar planlarında belirlenecektir.

### **5.2.7. DEPOLAMA ALANLARI**

**5.2.7.1.** Endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerin veya bitkisel ve hayvansal ürünlerin açık ya da kapalı olarak depolanabileceği tesislerin yer aldığı alanlardır.

Bu alanlarda, ayrıca, stok alanı, yükleme ve boşaltma alanları ile bunların ihtiyacı olan açık ve kapalı otoparklar, garajlar ve diğer altyapı tesisleri de yer alabilir.

**5.2.7.2.** Bu alanlarda sanayi hammadde ve üretim malzemeleri ile bitkisel ve hayvansal ürünlerin ayrı bölgelerde depolanması sağlanacaktır.

**5.2.7.3.** Onaylı imar planlarında depolama alanı olarak ayrılan alanlarda, mevcut imar planı koşulları geçerlidir. Bu alanlarda yoğunluk artırıcı ve depolama türünü değiştiren plan değişikliği yapılamaz.

**5.2.7.4.** Bu alanlarda "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" uyarınca depolama türlerine göre mülkiyet içerisinde "Sağlık Koruma Bandı" bırakılması zorunludur.

**5.2.7.5.** Bu alanlarda 29.09.1987 gün ve 19589 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddeler ve Av Malzemesi Ve Benzerlerinin Üretimi, İthali, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Satışı, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Usul ve Esaslarına İlişkin Tüzük"te belirtilen her tür çevresel olumsuz etkisi bulunan malzemeler için depolama yapılamaz.

**5.2.7.6.** Bu alanlarda yapılanma koşulu:

**Maks. Emsal** = **0.50**

**Min. İfraz** = **5000 m<sup>2</sup>.** olacaktır.

### 5.3. TURİZM ALANLARI

#### 5.3.1. TURİZM TESİS ALANLARI

- 5.3.1.1.** Turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetlerinin yapıldığı/yapılacağı tesislerin ve bunların ayrıntıları ile tamamlayıcı unsurlarının yer aldığı alanlardır.
- 5.3.1.2.** Turizm tesis alanlarında, 4957/2634 sayılı “Turizmi Teşvik Kanunu” ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 5.3.1.3.** Turizm tesisleri sonradan hiçbir biçimde başka bir amaç için kullanılamaz. Tapu kütüğünün beyanlar hanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi olduğu yazılacaktır.
- 5.3.1.4.** Bu tesislerin imar planları ile mimari projelerinde, topografya ve doğal bitki örtüsü ile çevre karakteristiklerine uygun çözümler getirilerek, bölgenin tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.
- 5.3.1.5.** Turizm tesisleri tek bağımsız bölüm olarak ruhsatlandırılacaktır. Kat irtifakına ve kat mülkiyetine konu edilmeyecektir.
- 5.3.1.6.** Turizm tesislerinde yapı taban alanının %15’ini geçmemek kaydıyla ticari üniteler yapılabilir.
- 5.3.1.7.** Onaylı imar planlarında turizm tesisi alanı olarak ayrılan alanlarda, mevcut imar planındaki yapılanma koşulları geçerlidir. Bu alanlarda yoğunluk artırıcı plan değişikliği yapılamaz.

Bu planla belirlenen turizm tesis alanları için yapılanma koşulları aşağıdaki gibi olacaktır.

*Otel ve Butik Oteller İçin Yapılanma Koşulu:*

<b>Maks. Emsal</b>	<b>= 0.40</b>
<b>Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü</b>	<b>= 5.000 m<sup>2</sup>.</b>
<b>Maks. Bina Yüksekliği</b>	<b>= 10.50 m. olacaktır.</b>

*Tatil Köyleri İçin Yapılanma Koşulu:*

<b>Maks. Emsal</b>	<b>= 0.30</b>
<b>Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü</b>	<b>= 5.000 m<sup>2</sup>.</b>
<b>Maks. Bina Yüksekliği</b>	<b>= 6.50 m. olacaktır.</b>

*Apart Otel ve Pansiyonlar İçin Yapılanma Koşulu:*

<b>Maks. Emsal</b>	<b>= 0.20</b>
<b>Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü</b>	<b>= 5.000 m.</b>
<b>Maks. Bina Yüksekliği</b>	<b>= 6.50 m. olacaktır.</b>

### 5.3.2. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

5.3.2.1. Yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor imkanlarından birkaçını günübirlik olarak sağlayan, konaklama (geceleme) yapılmayan tesislerin yer aldığı alanlardır.

5.3.2.2. Kentsel yerleşme alanları içerisinde günübirlik tesisler için ayrılacak yeni alanlarda yapılanma koşulu:

<b>Maks. Emsal</b>	<b>= 0.05</b>
<b>Maks. Bina Yüksekliği</b>	<b>= 5.50 m. olacaktır.</b>

5.3.2.3. Bu planda alan olarak tanımlanmamış olup, “G” sembolü ile gösterilmiş olan noktasal günübirlik alanlarda, sabit olmayan ve kapalı alanı 9 m<sup>2</sup>.’yi geçmeyen büfe, kır kahvesi ya da çay bahçesi ile kirletici etkisi olmayan, fosseptik yapımını gerektirmeyen seyyar tuvalet yapılabilir.

Kıyıda gösterilmiş bu tür alanlarda, 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında uygulama yapılacaktır.

### 5.3.3. KAMPİNG ALANLARI

5.3.3.1. Karayolu güzergahları ile yakın çevrelerinde ve deniz, göl, dağ gibi doğal güzelliği olan yerlerde kurulan ve genellikle turistlerin kendi imkanlarıyla geceleme, yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor ihtiyaçlarını karşıladıkları tesislerin yer aldığı alanlardır.

Bu alanlarda, konaklama ihtiyacını karşılamak üzere, çadır, karavan v.b. gibi taşınabilir üniteler ve emsal dahilinde kalmak koşulu ile sadece ortak kullanıma ayrılan; duş, tuvalet, çamaşırhane, mutfak, depo, servis ve resepsiyon gibi yapılar yer alabilir.

5.3.3.2. Bu alanlarda yapılanma koşulu:

<b>Maks. Emsal</b>	<b>= 0.05</b>
<b>Maks. İnşaat Alanı</b>	<b>= 100 m<sup>2</sup>.</b>
<b>Maks. Bina Yüksekliği</b>	<b>= 4.50 m. olacaktır.</b>

### 5.3.4. TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI

5.3.4.1. Turizm tesisleri ve konut alanları ile gerekli ticaret ve kentsel-sosyal donatıların birlikte yer alabileceği alanlardır.

5.3.4.2. Onaylı imar planlarında tercihli kullanım alanı olarak ayrılan alanlarda, mevcut imar planındaki yapılanma koşulları geçerlidir. Bu alanlarda yoğunluk artırıcı plan değişikliği yapılamaz.

5.3.4.3. Bu planla önerilen tercihli kullanım alanlarında yapılanma koşulları:

Konut Yapılması Durumunda:

<b>Maks. Emsal</b>	<b>= 0.20</b>
<b>Min. İfraz Büyüklüğü</b>	<b>= 1.000 m<sup>2</sup>.</b>
<b>Maks. Bina Yüksekliği</b>	<b>= 6.50 m. olacaktır.</b>

Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Bu durumda, yapı adedi bağımsız bölüm başına, 1.000 m<sup>2</sup>. kabulünden hesaplanacaktır.

Otel ve Butik Oteller İçin Yapılanma Koşulu:

<b>Maks. Emsal</b>	<b>= 0.40</b>
<b>Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü</b>	<b>= 5.000 m<sup>2</sup>.</b>
<b>Maks. Bina Yüksekliği</b>	<b>= 10.50 m. olacaktır.</b>

Tatil Köyleri İçin Yapılanma Koşulu:

<b>Maks. Emsal</b>	<b>= 0.30</b>
<b>Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü</b>	<b>= 5.000 m<sup>2</sup>.</b>
<b>Maks. Bina Yüksekliği</b>	<b>= 6.50 m. olacaktır.</b>

Apart Otel ve Pansiyonlar İçin Yapılanma Koşulu:

<b>Maks. Emsal</b>	<b>= 0.20</b>
<b>Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü</b>	<b>= 1.000 m<sup>2</sup>.</b>
<b>Maks. Bina Yüksekliği</b>	<b>= 6.50 m. olacaktır.</b>

### 5.3.5. EKO-TURİZM TESİS ALANLARI

5.3.5.1. Doğal ve kültürel değerleri koruyarak, bu alanlarda ve çevresinde yaşayan nüfusun sosyo-ekonomik gelişimi için kaynak yaratabilen alternatif turizme dönük, doğal yaşama aktif katılımın sağlanabildiği, çevreye duyarlı alanlardır.

5.3.5.2. Bu alanlarda, turizme dönük ekolojik yapı ile bütünleşik oteller, pansiyonlar, konutlar (çiftlik evi, dağ evi vb.), günübirlik tesisler, sağlıklı yaşam tesisleri, spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir.

Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.

**5.3.5.3.** Bu alanlarda yapılanma koşulları:

<b>Maks. Emsal</b>	<b>= 0.10</b>
<b>Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü</b>	<b>= 5.000 m<sup>2</sup>.</b>
<b>Maks. Bina Yüksekliği</b>	<b>= 7.50 m. olacaktır.</b>

## **5.4. BÜYÜK VE AÇIK ALAN KULLANIŞLARI**

### **5.4.1. BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALANLAR**

**5.4.1.1.** Kentte yaşayanların spor, dinlenme, gezinti ve eğlenme ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik kentsel aktif ve pasif yeşil alanlardır.

**5.4.1.2.** Bu alanlarda bölgenin doğal nitelikleri göz önüne alınarak, kullanım türleri imar planlarında belirlenmek üzere, temalı parklar, spor alanları, fuar ve rekreasyon alanları v.b. gibi kullanımlar yer alabilir.

**5.4.1.3.** Bu alanlarda, bütüncül özel proje çalışmalarının yapılması zorunludur.

**5.4.1.4.** **Rekreasyon alanlarında**, kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, günübirlik kullanım amacı ile belirlenmiş eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği, lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetleri yer alabilir.

Bu alanlarda yapılanma koşulu:

<b>Maks. Emsal</b>	<b>= 0.05</b>
<b>Maks. Bina Yüksekliği</b>	<b>= 4.50 m.</b>
<b>Maks. İnşaat Alanı</b>	<b>= 250 m<sup>2</sup>. olacaktır.</b>

**5.4.1.5.** **Kentsel ve bölgesel büyük spor alanlarında**, kent ölçekleri hiyerarşisine göre, futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni vb. gibi spor faaliyetlerini ihtiva eden açık ve kapalı tesisler yer alabilir.

Bu alanlarla ilgili yapılanma koşulları imar planlarında belirlenecektir.

### **5.4.2. ÜNİVERSİTE ALANLARI**

**5.4.2.1.** Bu alanlara ilişkin yapılanma koşulları imar planlarında belirlenecektir.

### **5.4.3. EĞİTİM TESİSİ ALANLARI**

**5.4.3.1.** Bu alanlarla ilgili yapılanma koşulları imar planlarında belirlenecektir.

#### **5.4.4. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI**

**5.4.4.1.** Bu alanlarla ilgili yapılanma koşulları imar planlarında belirlenecektir.

#### **5.5. TARIM ALANLARI**

**5.5.1.** Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazilerdir.

**5.5.2.** Bu planda gösterilen mutlak tarım arazileri, Sinop İl Tarım Müdürlüğünün 09.07.2010 tarihli yazısı ekleri doğrultusunda işlenmiştir.

Diğer tarım arazileri ise, 5403 sayılı “Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan “Tarım Arazileri Sınıflarına” ayrılmamış olup, tarım arazilerinin sınıflaması, imar planlarının hazırlanması aşamasında ilgili kurum tarafından yapılacaktır.

**5.5.3.** Tarım arazileri ile fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış / alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.

**5.5.4.** Tarım arazilerinde yapılacak ifrazlarda 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır.

**5.5.5.** Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu” ve Tarım Gıda Ve Hayvancılık Bakanlığı’nın izni çerçevesinde işlem yapılacaktır.

**5.5.6.** 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun geçici 1. Maddesi ve geçici 4. Maddesi kapsamında tarım dışı amaçla kullanıma açılmış alanlarda ve Tarım Gıda ve Hayvancılık Bakanlığı veya İl Tarım Gıda ve Hayvancılık Müdürlüğü’nün 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında görüş veremediği alanlarda, bu planın marjinal tarım arazilerine ilişkin hükümleri uygulanır. Tarımsal amaçlı yapılar kullanım amacı dışında kullanılamaz ve dönüştürülemez.

**5.5.7.** İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarının bulunduğu havzalarda, kısa mesafeli koruma kuşaklarında yapılan tarımsal faaliyetlerde, organik tarım özendirilecektir.

**5.5.8.** Bu alanlarda, örtü altı tarım yapılması durumunda seralar emsale dahil değildir.

**5.5.9.** Bu alanlardaki, mera vasıflı arazilerde, 5178/4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında uygulama yapılacaktır.

**5.5.10.** Tarım alanlarında uygulamalar bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşullarını aşmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu; “Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği”nin 6.bölümünde belirtilen esaslara göre yapılır.

**5.5.11.** Tarım arazilerinde tarımsal amaçlı yapılar yer alabilir.

Tarımsal amaçlı yapılar, 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, mandıralar, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal ve 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 T.C. Tarım Gıda ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen, entegre nitelikte olmayan diğer tesislerdir.

Tarımsal amaçlı yapılar amacı dışında kullanılamaz ve başka bir kullanıma dönüştürülemez. Tesis sahiplerince, uygulamadan sorumlu idareye, bu tesislerin başka bir amaçla kullanılmayacağına dair yazılı taahhüt verilmesi zorunludur.

**5.5.12.** Bu alanlarda yapılacak tüm yapıların konumlarının ve yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesinde, uygulamadan sorumlu idare yetkilidir.

### **5.5.13. MUTLAK TARIM ARAZİLERİ**

**5.5.13.1.** 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, halihazırda tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazilerdir.

**5.5.13.2.** Bu alanların tarım faaliyeti amaçlı kullanılması esastır. Tarımsal amaçlı yapılar yapılması durumunda;

**Maks. Emsal = 0.05**'dir.

**5.5.13.3.** Çiftçinin barınma ihtiyacını karşılayacak yapı yapılması durumunda maksimum inşaat alanı 50 m<sup>2</sup>.’yi geçemez. Bu yapılar tarımsal amaçlı yapılar için belirlenmiş emsal değerine dahildir.



#### 5.5.14. ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ

5.5.14.1. Mutlak tarım arazileri dışında kalan; toprak ve topoğrafik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı, ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabildiği; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.

5.5.14.2. Bu alanların tarım faaliyeti amaçlı kullanılması esastır. Tarımsal amaçlı yapılar yapılması durumunda;

**Maks. Emsal** = 0.05'dir.

5.5.14.3. Çiftçinin barınma ihtiyacını karşılayacak yapı yapılması durumunda maksimum inşaat alanı 50 m<sup>2</sup>.’yi geçemez. Bu yapılar tarımsal amaçlı yapılar için belirlenmiş emsal değerine dahildir.

#### 5.5.15. DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ

5.5.15.1. 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.

5.5.15.2. Bu alanların tarım faaliyeti amaçlı kullanılması esastır. Tarımsal amaçlı yapılar yapılması durumunda;

**Emsal** = 0.05'dir.

5.5.15.3. Çiftçinin barınma ihtiyacını karşılayacak yapı yapılması durumunda maksimum inşaat alanı 100 m<sup>2</sup>.’yi geçemez. Bu yapılar tarımsal amaçlı yapılar için belirlenmiş emsal değerine dahildir.

#### 5.5.16. MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ

5.5.16.1. Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topoğrafik sınırlamalar nedeniyle üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazileridir.

5.5.16.2. Bu alanlarda, tarımsal amaçlı yapılar yapılması durumunda;

**Emsal** = 0.30'dur.

5.5.16.3. Çiftçinin barınma ihtiyacını karşılayacak yapı yapılması durumunda maksimum inşaat alanı 150 m<sup>2</sup>.’yi geçemez. Bu yapılar tarımsal amaçlı yapılar için belirlenmiş emsal değerine dahildir.

## **5.6. MERA ALANLARI**

**5.6.1.** 5178/4342 sayılı “Mera Kanunu” uyarınca saptanmış ve saptanacak olan, hayvanların otlatılması ve otundan yararlanılması için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan alanlardır.

**5.6.2.** Bu alanlarda, 5178/4342 sayılı “Mera Kanunu” kapsamında uygulama yapılacaktır.

## **5.7. SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM ALANLARI**

**5.7.1.** T.C. Tarım Gıda ve Hayvancılık Bakanlığı'nın koordinasyonunda oluşturulan komisyonca, su ürünlerini üretmek ve yetiştirmek için 2872/5491 sayılı “Çevre Kanunu” ve bu kanun uyarınca çıkartılan mevzuatta belirtilen alanlar dışında belirlenen alanlardır.

**5.7.2.** Bu alanlarda, 1380 sayılı “Su Ürünleri Kanunu”, 3830 /3621 sayılı “Kıyı Kanunu”, 5491/2872 sayılı “Çevre Kanunu” ve ilgili yönetmelikleri ile yürürlükteki diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

**5.7.3.** Su ürünleri üretim alanlarınının 1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu ve ilgili yönetmelikleri uyarınca yapılacak yer seçimlerinde, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması ve bu planla kullanım kararı belirlenmiş alanlara (turizm alanları, yerleşme alanları, kıyı yapıları, korunan alanlar vb.) olası olumsuz etkilerinin önlenmesi için mesafe, akıntı hızı, akıntı yönü, derinlik vb. kriterlerin göz önünde bulundurulması esastır.

## **5.8. ORMAN ALANLARI**

**5.8.1.** 6831 sayılı “Orman Kanunu” uyarınca saptanmış ve saptanacak alanlardır.

**5.8.2.** Orman alanları, mülga Çevre ve Orman Bakanlığı'ndan temin edilen orman mescere haritaları dikkate alınarak bu plana işlenmiştir.

**5.8.3.** Orman sınırları konusunda tereddüt oluşması durumunda veya imar planlarınının yapımı sırasında orman kadastro sınırları esas alınacak olup ilgili kurum görüşünün alınması şarttır.

**5.8.4.** Orman mülkiyetindeki olup, Orman Genel Müdürlüğü'nce tahsisi yapılan alanlar, bu planda hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın, tahsis süresi dahilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir. Ancak çevre düzeni planı değişikliği yapılması zorunludur.

**5.8.5.** Bu planda orman olarak gösterilmiş alanlarda, orman statüsü dışında kalıp, özel mülkiyete tabi olan parsellerde, kadastral bir yola cephesi bulunmak şartı ile sadece konut ve tarımsal amaçlı yapılar yer alabilir. Bu alanlarda yapılanma koşulu:

<b>Maks. Emsal</b>	= <b>0.05</b>
<b>Min. İfraz</b>	= <b>5.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Maks. İnşaat Alanı</b>	= <b>250 m<sup>2</sup></b>
<b>Maks. Bina Yüksekliği</b>	= <b>6.50 m.</b> olacaktır.

Bu hüküm dört tarafı orman alanı ile çevrili olan parseller için geçerli olmayıp, bu tür parsellerde yapılaşma izni verilemez.

**5.8.6.** Orman Kanunu'nun 2.maddesinin (b) bendine konu olan alanlarda, yerleşik alan niteliğindeki alanlar hukuki durumda olabilecek değişikliklerin sonucuna göre, orman genel müdürlüğü ve milli emlak genel müdürlüğü görüşleri alınarak, bu planın nüfus kabulleri dahilinde, çevre düzeni planı değişikliği yapılması kaydıyla, imar planlarında değerlendirilebilir.

Tarımsal nitelik kazanmış olan kısımlarda ise çevre düzeni planı değişikliği yapılmasına gerek duyulmaksızın, bu planın “tarım arazileri” plan hükümleri uyarınca işlem yapılır.

## **5.9. MESİRE YERLERİ**

**5.9.1.** 2873 sayılı “Milli Parklar Kanunu” ile 6831 sayılı “Orman Kanunu”nun 25.maddesine göre tespit (tescil) edilmiş veya edilecek, rekreasyonel ve estetik kaynak değerlerine sahip alanlarda, halkın günübirlik veya geceleme ihtiyaçlarını karşılayan ve arazi kullanım özelliklerine göre gerekli yapı, tesis ve donatılarla kullanıma açılan veya açılmak üzere T.C. Orman Ve Su İşleri Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nce ayrılan, orman ve orman rejimine tabi sahalar ile Orman Genel Müdürlüğü'nün özel mülkiyetinde olup, işletilmesi T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığına verilmiş alanlardır.

**5.9.2.** Bu planda hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın;

(a) ve (b) Tipi mesire alanlarında, T.C. Orman Ve Su İşleri Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü tarafından, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak hazırlanan/hazırlanacak gelişme planları doğrultusunda, mesire alanlarının büyüklüğüne göre hazırlanacak imar planları ilgili idaresince onaylanacak ve yapılarla ilişkin ruhsatlandırmalar ilgili idaresince yapılacaktır.

(c) Tipi orman içi dinlenme yerleri ve (d) tipi kent ormanlarında ise, T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğü ya da Orman Bölge Müdürlüklerince hazırlanan/hazırlanarak onaylanacak vaziyet planları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

## **5.10. ASKERİ ALANLAR**

**5.10.1.** 2565 sayılı “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” kapsamında kalan alanlardır.

**5.10.2.** Bu alanlarda, 2565 sayılı “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir.

**5.10.3.** Bu planda gösterilen askeri alanlar ve askeri güvenlik bölgeleri, Milli Savunma Bakanlığı, Ankara İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı’nın 25.01.2011 tarihli yazısı ekleri doğrultusunda işlenmiş olup, bu alanlarda ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda işlem yapılacaktır.

## **5.11. MEZARLIK ALANLARI**

**5.11.1.** Bu plan kapsamında kalan alanlarda, mevcut mezarlıklar dışında, yeni mezarlık alanlarının yer seçimi “Mezarlık Yerlerinin İnşası İle Cenaze Nakil ve Defin İşlemleri Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uygun olarak yapılacaktır.

**5.11.2.** Mevzuata uygun olarak yer seçimi yapılan mezarlık alanları, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın geçerlidir.

## **5.12. KORUMA ALANLARI**

### **5.12.1. ÖZEL KANUNLARLA PLANLAMA YETKİSİ VERİLMİŞ ALANLAR (ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR)**

**5.12.1.1.** Özel çevre koruma bölgeleri, milli parklar, tabiatı koruma alanları, tabiat parkları, tabiat anıtları, yaban hayatı geliştirme sahaları, turizm merkezleri ile kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri, sit alanları, özelleştirme kapsam ve programındaki alanlar ve TOKİ alanları gibi planlama yetkileri farklı kurumlara ait olan alanlardır.

**5.12.1.2.** Bu alanlarda, yetkili kurum ve kuruluşlarca yapılacak planlama çalışmalarının, bu alanlarla ilgili kanun hükümleri saklı kalmak kaydıyla; sürdürülebilir kalkınma ve çevre ilkeleri ile bu planın ilke ve stratejileri doğrultusunda yapılması gereklidir.

**5.12.1.3.** Yetkili bakanlık ya da kuruluşlarca yapılacak veya yaptırılacak planlarda, bu alanlar içerisinde bulunan hassas alanlar, orman alanları, tarım alanları, sulak alanlar, kumullar vb. gibi alanları tehdit edici yönde ve yoğunlukta yapılaşma kararı getirilemez.

**5.12.1.4.**Bu alanlarda, bu planın onayından önce ve sonra ilgili kanunlar uyarınca yürürlüğe konmuş ve konacak olan her tür ve ölçekteki planlar geçerlidir.

**5.12.1.5.**Bu alanlar içerisinde yer alan, içme ve kullanma suyu ile yüzeysel su kaynaklarının korunması esas olup su kirliliği kontrolü yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

**5.12.1.6.**Bu alanlarda her türlü katı ve sıvı atık bertarafı için gerekli önlemler alınacak ve hiçbir atık önlem alınmadan alıcı ortama verilmeyecektir.

### **5.12.2. SİT ALANLARI**

**5.12.2.1.**5226/3386/2863 sayılı “Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” uyarınca ilan edilmiş; tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu, sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.

**5.12.2.2.**5226/3386/2863 sayılı “Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” uyarınca belirlenen ve belirlenecek olan sit alanları (kentsel, arkeolojik, doğal, kentsel-arkeolojik) ilgili mevzuat çerçevesinde korunacaktır.

**5.12.2.3.**Bu plan kapsamındaki tüm sit alanlarında (planda gösterilmiş ya da gösterilememiş) ve bu planın onayından sonra ilan edilecek sit alanlarında yapılacak koruma amaçlı imar planları, nüfus içeriyor ise, bulunduğu yerleşim için bu planda kabul edilen nüfus dahilinde hazırlanacak olup, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu veya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun uygun görüşü doğrultusunda kesinleşecektir.

### **5.12.3. TURİZM MERKEZLERİ**

**5.12.3.1.**Turizm merkezleri, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri içinde veya dışında, öncelikle geliştirilmesi öngörülen; yeri, mevki ve sınırları 4957/2634 sayılı “Turizmi Teşvik Kanunu” uyarınca, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın önerisi ve bakanlar kurulu kararıyla tespit ve ilan edilen, turizm hareketleri ve faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerler veya bölümlerdir.

**5.12.3.2.**Bu alanlarda, 4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

#### **5.12.4. TABİAT PARKLARI, TABİATI KORUMA ALANLARI VE YABAN HAYATI KORUMA-GELİŞTİRME ALANLARI**

**5.12.4.1.***Tabiatı koruma alanları*, bilim ve eğitim bakımından önem taşıyan, nadir, tehlikeye maruz veya kaybolmaya yüz tutmuş ekosistemler, 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.

*Tabiat parkları*, bitki örtüsü ve yaban hayatı özelliğine sahip, manzara bütünlüğü içinde halkın dinlenme ve eğlenmesine uygun tabiat parçalarıdır.

*Yaban hayatı geliştirme sahaları*, av ve yaban hayvanlarının ve yaban hayatının korunduğu, geliştirildiği; av hayvanlarının yerleştirildiği, yaşama ortamında iyileştirici tedbirlerin alındığı ve gerektiğinde özel avlanma planı çerçevesinde avlanmanın yapılabildiği sahalardır.

**5.12.4.2.**Bu alanlarda, 2873 sayılı “Milli Parklar Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

#### **5.12.5. SULAK ALANLAR**

**5.12.5.1.***Sulak alanlar*, doğal veya yapay, devamlı veya geçici, suları durgun veya akıntılı, tatlı, acı veya tuzlu, denizlerin gelgit hareketlerinin çekilme devresinde 6 metreyi geçmeyen derinlikleri kapsayan, başta su kuşları olmak üzere canlıların yaşama ortamı olarak önem taşıyan bütün sular, bataklık, sazlık ve turbiyeler ile bu alanların kıyı kenar çizgisinden itibaren kara tarafına doğru ekolojik açıdan sulak alan kalan yerlerdir.

**5.12.5.2.**Bu alanlarda “Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği” hükümleri geçerlidir.

#### **5.13. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR.**

##### **5.13.1. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK ALANLAR**

**5.13.1.1.**Kayalık-taşlık, makilik-fundalık-çalılık, plaj-kumsal, sazlık-bataklık ve benzeri doğal, ekolojik, topoğrafik, jeolojik, yerel bitki örtüsü ve silüet gibi özelliklere, tarımsal değerlere sahip olan ya da bu planın ilke ve stratejileri ile nüfus kabulleri doğrultusunda, bu planla yapılaşmaya kapatılması öngörülen alanlardır.

**5.13.1.2.**Bu alanlarda, bugünkü arazi kullanımı devam ettirilecektir. Tarımsal değerlere sahip olan alanlarda ise tarımsal amaçlı yapı yapılmaması koşuluyla tarımsal faaliyetler yapılabilir. Zorunlu olan teknik altyapı hizmetleri uygulamaları dışında, doğal bitki örtüsü, topografya ve silüet etkisini bozacak ya da çevre tahribatına sebep olacak hiçbir uygulama yapılamaz. Bu alanlar yapılaşmaya açılmaz.

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI**

### 5.13.2. ÖNEMLİ ORMAN, BİTKİ VE KUŞ ALANLARI

5.13.2.1. *Önemli kuş alanları*, “Dünya Kuşları Koruma Örgütü” (Birdlife International) tarafından belirlenmiş; kuş zenginliğinin, dolayısıyla biyolojik çeşitliliğin korunması açısından önem arz eden hassas alanlardır.

5.13.2.2. Bu bölgelerde yapılacak uygulamalarda, 5491/2872 sayılı “Çevre Kanunu” ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde işlem yapılacaktır.

### 5.14. YAPI YASAĞI YA DA SINIRLAMASI GETİRİLEN ALANLAR

#### 5.14.1. AFETE MARUZ BÖLGELER

5.14.1.1. İl Afet Acil Durum Müdürlüğü’nün 07.10.2010 tarih, B.05.4.AAD.4.57.000-240/767 sayılı görüşünde “imara kapalı alanlar” olarak belirtilen parsellerdir.

5.14.1.2. Söz konusu görüş ekinde yer alan “imara kapalı alan” listesinde yer almayan ya da mevzuat kapsamında afete maruz bölge kapsamı dışına çıkarılan parsellerde, söz konusu parseller mücavir alan sınırları dışında ise bu planda “kırsal yerleşme alanları” için belirlenen plan hükümleri geçerlidir, mücavir yada belediye alan sınırları içinde ise yapılanma koşulları alt ölçekli planlar ile belirlenecektir.

#### 5.14.2. SULAMA ALANLARI

5.14.2.1. Devletçe sulamaya açılan veya projeleri bitirilmiş olup, sulama yatırımlarına başlanan ve devam eden alanlardır.

5.14.2.2. Bu planda gösterilen sulama alanları, D.S.İ 7.Bölge Müdürlüğü’nün 20.10.2010 tarihli yazısı ekleri doğrultusunda işlenmiş olup, bu alanlarda 3083 sayılı “Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda işlem yapılacaktır.

5.14.2.3. 4626/3083 sayılı “Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu” ve ilgili yönetmelikleri kapsamında tespit edilen köy gelişme alanlarında konut ve tarımsal amaçlı yapılarda yapılanma koşulları:

Min. İfraz	= 400 m <sup>2</sup> .
Emsal (e)	= 0.50
Max. İnşaat Alanı	= 250 m <sup>2</sup>
Max. Bina Yüksekliği	= 6.50 m. (2 kat) olacaktır.

Emsale göre inşaat alanının 100 m<sup>2</sup>.’yi aştığı durumlarda maksimum inşaat alanı esas alınacaktır.

## 5.15. TEKNİK ALTYAPI

### 5.15.1. KARAYOLU KENARINDA VEYA DİĞER KARA ULAŞIM GÜZERGAHLARINDA YAPILACAK YAPI VE TESİSLER

5.15.1.1. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında karayolları kenarında yapılacak tesislerde, 2918 sayılı “Karayolları Trafik Kanunu” ve “Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” ile 5576/5015 sayılı “Petrol Piyasası Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

5.15.1.2. İmar planlarında, Karayolları Genel Müdürlüğü’nün sorumluluğundaki karayolu kenarındaki yapılaşmalarda, yönetmelikte belirtilen yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

5.15.1.3. Karayolu servis alanlarında, akaryakıt ve LPG istasyonları, servis istasyonu, konaklama tesisi, yeme içme tesisi v.b. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalar yer alabilir.

5.15.1.4. Bu tür yapı ve tesis alanlarında, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanacak imar planlarında yapılanma koşulu:

**Maks. Emsal** = 0.50’dir.

### PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

## 5.15.2. HAVAALANLARI

5.15.2.1. Bu alanlarda 2920 sayılı “Türk Sivil Havacılık Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

## 5.15.3. LİMANLAR, YAT LİMANLARI, İSKELELER, BALIKÇI BARINAKLARI VE TERSANELER

5.15.3.1. Bu alanlarda 3830/3621 sayılı “Kıyı Kanunu” ve ilgili yönetmelikleri ile yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

## 5.15.4. ENERJİ KAYNAK ALANLARI, ENERJİ ÜRETİM ALANLARI VE ENERJİ İLETİM TESİSLERİ

5.15.4.1. *Enerji kaynak alanları*, elektrik enerjisi üretmeye müsait, yenilenebilir enerji kaynaklarının yer aldığı alanlardır.

5.15.4.2. *Enerji üretim alanları*, enerji piyasası düzenleme kurumundan verilen lisans ve/veya ilgili kurumlardan alınan izinler sonrasında kurulmuş olan enerji üretim tesislerinin yer aldığı alanlardır.

5.15.4.3. *Enerji iletim tesisleri*, enerji üretim tesislerinin 36 Kv. üstü gerilim seviyesinden bağlı olduğu noktalardan itibaren, iletim salt sahalarının orta gerilim fiderleri de dahil olmak üzere, dağıtım tesislerinin bağlantı noktalarına kadar olan tesislerdir.



**5.15.4.4.** Enerji kaynak alanları, 5346 sayılı “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun” çerçevesinde korunacaktır.

**5.15.4.5.** Enerji üretim ve iletim tesisleri alanları, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve/veya enerji piyasası düzenleme kurumunca verilecek lisans kapsamında yapılabilir.

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI**

**5.15.4.6.** Bölgede yer alan proje halindeki rüzgar enerji santralleri konusunda ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda işlem yapılacaktır.

**5.15.4.7.** Bu planda gösterilen mevcut baraj sahasında, ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda işlem yapılacaktır.

**5.15.4.8.** Bu alanlarda yapılacak imar planlarında, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması zorunludur.

**5.16. DOĞALGAZ BORU HATLARI, ENERJİ İLETİM TESİSLERİ VE ENERJİ İLETİM HATLARI**

**5.16.1.1.** Bu planda gösterilen doğalgaz boru hattı güzergahı, Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.’nin (BOTAŞ) 05.10.2010 tarihli yazısı ekleri doğrultusunda işlenmiş olup, bu alanlarda, ilgili mevzuat hükümleri ile BOTAŞ tarafından belirlenen “İmar Uygulama Çalışmalarında Uyulması Gereken Planlama Koşulları ve Güvenlik Kriterleri”ne göre işlem yapılacaktır.

**5.16.1.2.** Bu planda gösterilen enerji iletim hatları, Türkiye Elektrik Üretim A.Ş. (TEİAŞ) 10.İletim Tesis Ve İşletme Grup Müdürlüğü’nün 28.06.2010 tarihli yazısı ekleri doğrultusunda işlenmiş olup, bu alanlarda ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda işlem yapılacaktır.

**5.16.1.3.** Bu alanlarda yapılacak imar planlarında, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması zorunludur.

**5.16.2. ATIK BERTARAF, DEPOLAMA VE GERİ KAZANIM TESİSİ ALANLARI**

**5.16.2.1.** Çevrenin korunması bakımından düzenli bir şekilde bertaraf edilmesi gereken katı atık maddelerinin depolandığı, bertaraf edildiği, geri dönüşümünün ve geri kazanımının sağlandığı tesislerin yer aldığı alanlardır.

**5.16.2.2.** Bu planda gösterilen atık bertaraf, depolama ve geri kazanım tesis alanı, Sinop İl Özel İdaresi, İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü’nün 30.09.201 tarihli yazısı

eki doğrultusunda işlenmiş olup, bu alanda ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda işlem yapılacaktır.

### **5.16.3. ARITMA TESİSİ ALANLARI**

**5.16.3.1.** Her türlü sıvı atığın ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması veya bertaraf edilmesi için kurulan tesislerin yer aldığı alanlardır.

**5.16.3.2.** Bu plan gösterilen mevcut arıtma tesisi dışında, yeni arıtma tesisi alanlarının yer seçimi ve uygulaması, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri doğrultusunda yapılabilir.