



**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**ZONGULDAK İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ  
ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

**PLAN HÜKÜMLERİ**

## PLAN HÜKÜMLERİ

### 1. Dayanak

Zonguldak İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı; 02/10/2009 tarihinde mülga Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından onaylanan “Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”dır.

### 2. Amaç

Zonguldak İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı; 2030 yılını hedef alarak, il mekânının, yaşanabilir ve sürdürülebilir, koruma ve kullanma dengesinin sağlandığı bir çevrenin geliştirilmesi temelinde; doğal, kültürel, tarihsel varlıkların korunmasını sahip olunan potansiyelin kullanılmasını sağlayan ekonomik ve sosyal sektörlerinin gelişmesini sağlayacak biçimde alt ölçeklerde hazırlanacak her türde fiziki ve sosyo-ekonomik plan ve projelere esas oluşturacak planlama kararlarını oluşturmaktır.

### 3. Kapsam

1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı; mülga Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından hazırlanan “Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)” öngörülere ve kararları ve Zonguldak, Karabük, Bartın illerini kapsayan Batı Karadeniz Kalkınma Ajansı (BAKKA) tarafından hazırlanan “Batı Karadeniz Bölge Planı 2010-2013” dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Plan, mekânsal sektörlerin yanı sıra, ekonomik, sosyal, toplumsal, çevresel, yönetsel ve kurumsal sektör ve konuları da kapsamaktadır.

1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Zonguldak İli idari sınırları içinde yer alan Merkez, Alaplı, Çaycuma, Devrek, Karadeniz Ereğlisi, Gökçebey, Kilimli, Kozlu ilçelerini ve bu ilçe sınırları içinde yer alan kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının tümü olmak üzere toplam 319.428 hektarlık alanı kapsamaktadır.

### 4. Yasal Düzenlemelere Ve Üst Ölçekli Planlara Uygunluk

**4.1.** Bu planın uygulanması ve alt ölçekli imar planlarının yapımı ve uygulanmasında, konusu ve ilgisine göre;

- 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu,
- 644 sayılı Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname (04.07.2011 tarihli resmi gazete - No. 27984 mükerrer),
- 3194 sayılı İmar Kanunu,
- 3621/ 3830 sayılı Kıyı Kanunu,
- 5393 sayılı Belediye Kanunu,
- 2634/4957 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu,
- 2863/5226 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu,
- 2872/5491 sayılı Çevre Kanunu,
- 6831/3373 sayılı Orman Kanunu,
- 4342 sayılı Mera Kanunu,

- 1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu,
- 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanım Kanunu,
- 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu,
- 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu,
- 269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısı İle Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun,
- İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik,

ve ilgili diğer kanun, yönetmelik, vb. mevzuat ile planlama ilke ve esaslarına, teknik kurallara uygunluğunun sağlanması esastır.

**4.2.** Bu plan ve bu plana dayalı alt ölçekli imar planlarının yapımı ve uygulamalarında, bölge planları, çevre düzeni planları ve üst ölçekli planların kararlarına uygunluk sağlanacaktır.

**4.3.** Burada belirtilmeyen hususlarda “Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı plan karar ve hükümlerine uyulacaktır.

## 5. Tanımlar

**5.1. Planlama Alanı:** Zonguldak il sınırları ile tanımlanmış alanın içinde kalan alanlardır.

**5.2. Bakanlık:** T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı’dır.

**5.3. İdare:** T.C. Zonguldak Valiliği İl Özel İdaresi’dir.

**5.4. Uygulamadan Sorumlu İdareler:** T.C. Zonguldak Valiliği, Zonguldak İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü ve Zonguldak Merkez İlçe Belediyesi ve kapsamda tanımlanan alan içindeki tüm ilçe ve belde belediyeleridir.

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

**5.6. İmar Planı:** 3194 sayılı İmar Kanunu’nda tanımlanan Nazım ve Uygulama İmar Planlarıdır.

**5.7. Kentsel Yerleşme Alanları:** Zonguldak İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı plan onama sınırları içinde yer alan, bu planda kentsel yerleşik ve kentsel gelişme alanları olarak gösterilen alanları ifade eder.

**5.7.1. Kentsel Yerleşik Alanlar:** İçinde boş alanları barındırır da %50’den fazla oranda yapılaşmış alanlardır.

**5.7.2. Kentsel Gelişme Alanları:** Bu planın nüfus kabulü, ilke ve stratejilerine göre gelişme alanı olarak gösterilen alanlar ile bu planın onayından önce onaylanan her ölçekte ve türdeki tüm planların projeksiyonlarına göre gelişmeye açılmış veya açılacak alanlardır.

**5.7.3. Kırsal Yerleşme Alanları:** 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.

**5.7.4. Önlem Alınarak Yerleşmeye Açılacak Alan:** Jeolojik, topoğrafik ve hidrolojik nedenlerle ilgili raporlarda tanımlanmış tedbirler alınarak yerleşmeye açılacak alanları ifade eder.

**5.8. Kentsel Hizmet Merkezleri:** Plan onama sınırları içinde yer alan kentsel ve kırsal yerleşmelerin yönetim birimleri ile ticari işlevlerinin yoğunlaştığı, yerleşme nüfusun tamamına hitap eden, içerisinde çarşı, büro, işhanı, sosyal ve idari tesisler, özel ya da kamusal sağlık, eğitim, spor ve kültür tesisleri, ibadet yerleri, ulusal ve uluslararası konferans-kongre-seminer, fuar, toplantı ve çok amaçlı salonlar, turizm alanları, teknik altyapı tesisleri ile bu kullanımların gerektiği diğer fonksiyonlar, her tür ticaret, ticari depolama, (yanıcı, parlayıcı, patlayıcı etkisi olan depolama türleri hariç) eğlence yerleri, çok katlı taşıt parkı, yönetim binaları, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları ve konut kullanımının yer alabileceği alanlardır.

**5.9. Toptan Ticaret Alanları:** Büyük alan kullanımı gerektiren ticaret alanları, toptan ticaret alanları, pazarlama alanları, ticari depolama alanlarının yer alabileceği alanlardır.

**5.10. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları:** Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düşük salonunun yapılabileceği alanlardır.

**5.11. Büyük Alan Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları:** İl, kent bütünü ve çevresine hizmet eden, içerisinde kamu hizmet birimlerinin yer aldığı alanlardır.

**5.12. Serbest Bölge Alanı:** 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu kapsamında kurulmuş ve kurulacak bu alanlarda; yasada tanımlanan ekonomik faaliyetlerin yapılabilmesi için gerekli kapalı açık ve/veya her ikisinin birlikte olduğu mekânlar yer alabilir.

**5.13. Endüstri Bölgesi:** Yatırımları teşvik etmek, yurt dışında çalışan Türk işçilerinin tasarruflarını Türkiye'de yatırıma yönlendirmek ve yabancı sermaye girişinin artırılmasını sağlamak üzere 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu ve 5195 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve ilgili yönetmelikler uyarınca kurulacak üretim bölgeleridir.

**5.14. Organize Sanayi Bölgeleri:** 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nda tanımlanan ve yer seçimi kararı sonucu "O.S.B." statüsü kazanmış olan alanlardır.

**5.15. Sanayi Alanları:** 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek toplu olarak yer almaları öngörülen, her türlü orta ve büyük ölçekli sanayi tesisleri veya işletmelerinin yer aldığı alanlardır.

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

**5.17. Tekne İmal ve Çekek Yeri:** Boy sınırlaması olmaksızın ahşap yat imalatı ile tam boyu yetmiş beş metreye kadar veya Ulaştırma, Denizcilik Ve Haberleşme Bakanlığınca yapılan inceleme sonucuna göre kara ve denizdeki fiziksel şartların uygun bulunması halinde yüz yirmi beş metreye kadar her türlü gemi ve su araçlarının inşa, tadilat ve bakım-onarım hizmetlerinden biri veya birkaçının yapılmasına imkân sağlayan teknik ve sosyal altyapılara sahip tesisler ile tam boyu altmış metreye kadar her türlü gemi veya su araçlarına bakım-onarım, kışlatma ile teknik altyapı ve yönetim hizmeti verilen alanlardır.

**5.18. Turizm Tesis Alanları:** Turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetlerinin yapıldığı tesislerin ve bunların tamamlayıcı unsurlarının yer aldığı alanlardır.

**5.19. Günübirlik Tesis Alanları:** Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen; yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor imkânlarından birkaçını günübirlik olarak sağlayan, içerisinde giriş tesisleri, wc, büfe ve telefon kabini, lokanta veya kafeterya, yüzme havuzu veya spor, eğlence, oyun imkânı sağlayan açık düzenlemeler, ihtiyaca yeterli otopark alanı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerin yer alabileceği alanlardır.

**5.20. Eko-turizm Alanları:** 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.

**5.21. Fuar Alanı:** Farklı sektörler ve toplumsal alanlardaki bilgi, teknoloji, yenilik, ürün ve hizmet tanıtımının yapılabileceği; fuara konu hizmet veya meta ile ilgili karşılıklı iletişimin ve alışverişin sağlanabileceği; açık, kapalı ve/veya her ikisinin birlikte olduğu mekânların yer seçeceği alanlardır.

**5.22. Bölgesel Yeşil Alanlar:** İlde yaşayanların spor, dinlenme, gezinti ve eğlenme ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik kentsel aktif ve pasif yeşil alanlardır.

**5.23. Üniversite Alanları:** Lisans, lisansüstü eğitim, yüksekokul, araştırma-bilgi üretim ve iletişim merkezi işlevlerini yüklenen ve içerisinde tekno-parkların da yer alabileceği alanlardır.

**5.24. Çayır ve Meralar:** 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.

**5.25. Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar:** 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan çoğunlukla mutlak tarım arazileri ile marjinal tarım arazilerinin bulunduğu alanlardır.

**5.26. Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanları:** 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan çoğunlukla dikili tarım arazileri ile özel ürün arazilerinin bulunduğu alanlardır.

**5.27. Örtü Altı Tarım Arazileri:** 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan toprak niteliğine bakılmaksızın iklim ve diğer dış etkilerin olumsuzluklarının kaldırılması veya azaltılması için cam, naylon veya benzeri

malzeme kullanılarak oluşturulan örtüler altında ileri tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan alanlardır.

**5.28. 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 müştemilatı, mandıra, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile T.C. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisleri kapsamaktadır.

**5.29. Orman Alanı:** 6831 sayılı Orman Kanunu uyarınca belirlenmiş alanlardır.

**5.30. Ağaçlandırılacak Alanlar:** Jeolojik sebeplerden veya kentsel makroform içinde kalmış mezarlık alanlarından dolayı alt ölçek planlarda ağaçlandırılması önerilen alanlar ile 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2. maddesinin (b) bendine göre hazine adına orman sınırları dışına çıkarılmış ve 7.2.4.8 maddesinde tanımlanan şekli ile kullanılabilen alanlardır.

**5.31. Mesire Yerleri:** 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ile 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 25. maddesine göre tespit (tescil) edilmiş veya edilecek, rekreasyonel ve estetik kaynak değerlere sahip alanlarda kamunun dinlenme, eğlenme (rekreatif) yönünde gütübirlik ihtiyaçlarını karşılayan ve arazi kullanım özelliklerine göre gerekli yapı, tesis ve donatılarla kullanıma açılan veya açılmak üzere Orman ve Su İşleri Bakanlığı'na ayrılan orman ve orman rejimine tabi sahalara ile Orman Genel Müdürlüğü'nün mülkiyetinde, işletilmesi Orman ve Su İşleri Bakanlığı'na verilmiş sahalardır.

**5.32. Askeri Alanlar/Askeri Güvenlik Bölgeleri:** 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında kalan alanlardır.

**5.33. TCDD Koruma Kuşağı:** T.C Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Devlet Demiryolları Genel Müdürlüğü tarafından şehirlerarası yük ve yolcu taşımacılığına hizmet edecek raylı sistem hatlarının istismak alanı ve istismak sınırına olan yapı yaklaşma mesafelerinin tanımlandığı bandı ifade eder.

**5.34. Mania Sınırı:** Uçuş güvenliğini tehlikeye düşürecek yüksek yapılaşmaların kontrol altına alındığı, yakın çevrede yaşayanların can ve mal güvenliğinin sağlandığı ve içerisinde kalan yapıların maksimum yüksekliğinin belirlendiği alanlara ait sınırı ifade eder.

**5.35. Taşkın Alanı:** Bir taşkın kaynağının bitişiğinde olup vadi tabanını oluşturan ve genellikle taşkına uğrayan ve /veya uğrama riski olan alanları ifade etmektedir.

**5.36. Koruma Alanları:** Ulusal mevzuata ya da uluslararası sözleşmelere göre milli park, tabiat parkı, yaban hayatı koruma ve geliştirme sahası, sit gibi statüsü verilmiş alanları ifade etmektedir.

**5.37. Sit Alanları:** 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 nedeniyle korunması gerekli alanlar ile 19/07/2012 tarih ve 28358 sayı ile Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren “Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik” uyarınca ilan edilen doğal sit alanlarını kapsamaktadır.

**5.38. Su Toplama Havzası:** Göllerde ve rezervuarlarda bu su kaynağını besleyen yeraltı ve yüzeysel suların toplandığı bölgenin tamamını; bir akarsu parçasında ise belirli bir kesiti besleyen bölgenin memba kesimini kapsamakta olup Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü’nce belirlenen alanlardır.

**5.39. Mutlak Koruma Alanı:** İçme ve kullanma suyu rezervuarının maksimum su seviyesinden itibaren 300 metre genişliğindeki şerittir.

**5.40. Kısa Mesafeli Koruma Alanı:** İçme ve kullanma suyu rezervuarlarının mutlak koruma alanı sınırından itibaren 700 metre genişliğindeki şerittir.

**5.41. Orta Mesafeli Koruma Alanı:** İçme ve kullanma suyu rezervuarlarının kısa mesafeli koruma alanı sınırından itibaren 1000 metre genişliğindeki şerittir.

**5.42. Uzun Mesafeli Koruma Alanı:** İçme ve kullanma suyu rezervuarlarının kısa mesafeli koruma alanı sınırından itibaren 1500 metre genişliğindeki şerittir.

**5.43. Havza İçi Yapı Yasaklı Alan:** İçmesuyu havzalarının mutlak (0-300 m.) koruma mesafesi ile içmesuyu kaynaklarının (memba) mutlak koruma alanları içerisinde kalan alanlardır.

**5.44. Limanlar:** Gemilerin yolcu indirip-bindirme, yükleme-boşaltma, bağlama ve beklemlerine elverişli yeterli su derinliğine sahip, teknik ve sosyal altyapı tesisleri, yönetim, destek, bakım-onarım ve depolama birimleri bulunan tabi ve suni olarak rüzgar ve deniz tesirlerinden korunmuş kıyı yapılarıdır.

**5.45. Yat Limanı:** Yatlara güvenli bir bağlama ve her yata doğrudan yürüyerek çıkılmasına imkân sağlayan, yeterli su derinliğine sahip, yatlara teknik ve sosyal altyapı, yönetim, destek, konaklama, bakım ve onarım hizmetlerini sunan, rüzgâr ve deniz tesirlerinden korunmuş, işletme izin belgesi almış, turizm işletmesi belgeli kıyı yapılarıdır.

**5.46. Balıkçı Barınağı:** Balıkçı teknelerine hizmet vermek amacıyla dalgakıranla korunmuş, yöre balıkçılarının ihtiyacına yetecek kadar havuz ve geri sahaya sahip, bağlama rıhtımları ile suyu, elektriği, ağ kurutma sahası, çekek yeri, emsali kara alanının %2’sini, yüksekliği 6.50 metreyi (2 katı) aşmayan ve takılıp sökülebilir elemanlarla inşa edilen yönetim birimi, deniz ürünlerine geçici depolama ve satış üniteleri bulunan kıyı yapılarıdır.

**5.47. Enerji Üretim Alanları:** Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından verilen lisans ve/veya ilgili kurumlardan alınan izinler sonrasında kurulmuş/kurulacak olan enerji üretim tesislerinin yer aldığı alanlardır.

**5.48. Sulama Alanı:** Devletçe sulamaya açılan veya projeleri bitirilmiş olup, sulama yatırımlarına başlanan ve devam eden alanlardır.

**5.49. Arıtma Tesisi Alanı:** Her türlü sıvı atığın ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması veya bertaraf edilmesi için kurulan tesislerin yer aldığı alanlardır.

**5.50. Katı Atık Bertaraf ve Geri Kazanım Tesisi Alanı:** 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.

## 6. Genel Hükümler

**6.1.** Bu plan; plan paftaları, plan hükümleri ve plan açıklama raporuyla bir bütündür.

**6.2.** Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı karar ve hükümleri geçerlidir. Konumu ve ilgisine göre yürürlükteki kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlar uygulanır. Bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ, standart ve hukuki metinler veya mevzuatta olabilecek değişiklikler de planlama sınırı içerisinde plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerli olacaktır.

**6.3.** Planda gösterilen sınırlarda farklılıklar olsa dahi, yürürlükteki idari sınırlar, özel kanunlara tabi alan sınırları, mevzuat gereği ilgili kurumlar tarafından belirlenmiş sınırlar geçerlidir. Bu sınırlarda değişiklik veya uyumsuzluk oluşması durumunda, kabul edilen yeni sınırlar plan değişikliğine gerek olmaksızın geçerli olacaktır.

**6.4.** 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.

Bu kapsamda 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. Yeni ilan edilecek alanlar ilgili idare tarafından 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına işlenecek/işletilecektir.

**6.5.** 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına, plan raporuna, raporda belirlenen nüfus ve sektörel projeksiyonlara, plan kararlarına ve plan notlarına aykırı olarak nazım ve uygulama imar planı, her ölçekte plan revizyonu ve/veya plan değişikliği yapılamaz.

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

**6.7.** Bu plan kapsamındaki alanlarda, ihtiyaç olması halinde, güvenlik, sağlık, eğitim, sosyal donatı alanları, spor 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 altyapı, karayolu, demiryolu, denizyolu, havaalanı, baraj, yenilenebilir enerji üretimi, enerji iletimi ve doğalgaz depolanmasına ilişkin kullanımlar yer alabilir. Bu kullanımlar için yapılacak imar planları bu planda değişikliğe gerek olmaksızın ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak ilgili idaresince bu planın ilke ve esasları



çerçevesinde hazırlanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda koordinatlı olarak veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.

**6.8.** Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz.

**6.9.** Bu planın yürürlüğe girmesinden önce “Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” kararlarına uygun olarak hazırlanmış ve onaylanmış, her tür ve ölçekteki imar planları geçerlidir.

**6.10.** Bu planla yerleşme kararı getirilmiş olan alanlarda, 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planı onanmadan imar uygulaması yapılamaz ve inşaat izni verilemez. 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ilgili idareler tarafından bir program dahilinde nüfusa bağlı olarak etaplar halinde yapılabilir.

**6.11.** Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda, TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanlarına ve Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca yürütülen faaliyetlerin alan kullanım türlerine ilişkin başvurular, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalar ve İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 sayılı kanun uyarınca yapılacak uygulamalar bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri çerçevesinde ilgili idaresince değerlendirilir. Bu doğrultuda onaylanan alt ölçekli planlar bu planda değişikliğe gerek olmaksızın sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir. Söz konusu taleplerin kentsel ve kırsal yerleşme alanları içerisinde kalması durumunda ise, imar planı bütünlüğü çerçevesinde ve nüfus kabulü dahilinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir.

**6.12.** Bu plan kapsamında kalan alanlarda, 2830/3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak onaylanmış olan kıyı yapılarına ilişkin imar planları geçerlidir.

**6.13.** Kıyı kenar çizgisi tespit edilmemiş yerlerde, kıyı kenar çizgisi tespitleri 2830/3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümleri çerçevesinde belirlenip onaylanmadan imar planları yapılamaz, imar uygulaması yapılamaz.

**6.14.** Planlama sınırları içerisindeki Karadeniz kıyılarında ve Filyos Çayı'nın Devrek ve Yenice Çayları kavşağı ile Karadeniz arasındaki kesiminde 2830/3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

**6.15.** Taşkın ihtimali olan alanlar için 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlama aşamasında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nden taşkınla ilgili görüş alınması ve bu görüşe uyulması zorunludur.

**6.16.** Uygulama imar planında, sosyal ve teknik altyapı alanı olarak belirlenen alanlar kamu eline geçmeden inşaat uygulamasına geçilemez. İnşaat emsali imar parseli üzerinden hesaplanır.

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

**6.18.** Planlama alanı bütününde toplu arıtma sistemlerine geçilmesi konusunda entegre projelere ağırlık verilecektir.

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

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

**6.21.** İçme ve kullanma suyu kaynağı olarak belirlenmiş baraj, göl ve göletlerin kullanımı ve bunların çevresindeki yapılaşmalarla ilgili olarak “Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği”ne uyulacaktır. Yine içme ve kullanma suyu kaynağı olan baraj, göl ve göletlerin çevresinde geçirilmiş koruma kuşakları ve bu kuşaklar içinde getirilecek kullanımlarla ilgili olarak adı geçen yönetmeliğin 17.(mutlak), 18.(kısa), 19.(orta) ve 20.(uzun) maddelerine uyulması zorunludur.

**6.22.** Atıksular, deniz, göl ve akarsulara bağlanamaz ve boşaltılamaz. Planlama ve uygulamalarda “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği Teknik Usüller Tebliği”ne uyulacaktır

**6.23.** Yapılan yapı ve tesisler çevresinde gereksinmeyi karşılayacak ve sağlık kurallarına uygun pissu kanalları ağı (şebekesi);

**6.23.1** Varsa; yapı ve tesislerin pissu kanalları bu ağa bağlanır.

**6.23.2** Yoksa; “Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik”te belirtilen nitelik ve koşullara uygun olacak biçimde, genel ya da her yapı ve tesis için bağımsız pissu çukuru yapılır.

Pissu çukurları ile her türlü atıklar kesinlikle, deniz, göl ve nehirlere bağlanamaz ve boşaltılamaz. Buna aykırı işlemler ilgili idarece derhal durdurulur, gerekli önlemler alınır.

**6.24.** Plan kapsamında yerleşim alanlarında sağlıklı barınma şartlarının sağlanması atıkların usulüne ve tekniğine uygun bertaraf edilmesi, sağlıklı içme ve kullanma suyu temini, her türlü atık su ile içme ve kullanma suyu altyapısının oluşturulması, insan sağlığına zarar veren etmenlerin ortadan kaldırılması gibi hususlarda gerekli tedbirler ilgili mevzuata uygun olarak alınacaktır.

Kentsel gelişme alanlarında ilgili idarelerce;

- Sağlıklı ve yeterli içme ve kullanma suyunun temini; bu suların dezenfeksiyonunun sağlanması ve buna ilişkin yeni altyapı oluşturulması,
- Kanalizasyon ve atık su izale ve bertaraf altyapısının usul ve tekniğine uygun olarak gerekli sıhhi şartlara haiz olacak şekilde inşaa edilerek kullanıma verilmesi,
- İnsan sağlığı açısından önem arz eden kemirici vektör ve haşere kontrolünün ve mücadelesinin sağlanması ve üremeleri için uygun olan fiziki ortamların yok edilmesi veya en aza indirilmesi,
- Muhtemel yangınlara karşı gerekli tedbirlerin alınması,
- Halkın, yeme, içme, dinlenme, eğlence ve konaklama alanlarındaki tesislerin gerekli sıhhi hijyenik ve teknik şartlara haiz olacak şekilde faaliyet göstermelerinin temini, rutin ve periyodik kontrollerinin yapılması, kontrol sonuçlarına göre gerekli işlemlerin uygulanması gerekmektedir.

**6.25.** Bu planda kullanım kararı getirilen tüm alanlara ilişkin alt ölçekli (1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları) planların yapımı ve onayında 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer ilgili kanunlar ve bu kanunlara bağlı çıkarılmış tüm ilgili yönetmeliklere uyulacaktır.

**6.26.** Bu planın onayından önce, Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı öncesinde veya 1/100.000 Çevre Düzeni Planı onayından sonra plan kararlarına uygun olarak, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun, "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği" kapsamında ya da dönemin ilgili diğer mevzuatına göre uygulama görmüş alanlarda uygulamaya esas plan karar ve hükümleri geçerlidir. Bu alanlarda bu plan kararlarına aykırı yoğunluk artışı ve kullanım değişikliği getirecek plan değişikliği/revizyonu yapılamaz.

**6.27.** Onaylandığı dönemin ilgili mevzuatına aykırı olarak onaylanmış imar planlarının bu plan kararlarına göre revizyonu zorunludur.

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

**6.29.** Bu plan, mevzuata aykırı olarak yapılaşmış yapılar için herhangi bir hak oluşturmaz. Bu planın onayından önce mevzuata aykırı olarak yapılaşmış olan yapılara ilgili kanunlar uyarınca ilgili idaresince işlem yapılır.

**6.30.** Ticaret, yönetim, sağlık, eğitim vb. gibi kullanımlar ve kültür tesislerinin bölge içerisinde dengeli şekilde dağıtılması sağlanacaktır.

**6.31.** İmar planlarında getirilen kentsel, sosyal ve teknik altyapıların projeleri topografya ve bitki örtüsüne uygun olarak ve fiziki eşikler dikkate alınarak düzenlenecektir.

**6.32.** Mevcut ulaşım altyapısı dışında, bu planda gösterilen/önerilen karayolu güzergahları ile yerleşme ihtiyaçları ve yatırımlar gözetilerek önerilen liman, yat limanı gösterimleri şematik olup, bu kullanım kararlarının uygulanabilmesi için ilgili kurumlarca yatırım programına alınması ve bu durumda önerilen kullanımların ilgili yerleşime hizmet edecek şekilde güzergah ve konumları kesinleştirilecektir.

**6.33.** Bu planın bütünlüğünü bozucu yönde noktasal sanayi, konut, ikinci konut, turizm ya da benzeri kullanım kararları oluşturulamaz.

**6.34.** 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında varolan ya da kamulaştırma, imar uygulama vb. yollarla kamu adına terki ya da tahsisi yapılmış olmakla birlikte, bu planda ölçek nedeniyle, gösterilmemiş olan sosyal ve teknik altyapı alanları, imar planlarındaki konum ve büyüklükleri ile yürürlüktedir. Bu alanlara ilişkin plan değişiklikleri "Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğe" uygun olarak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında yapılabilir.

**6.35.** Sosyal ve teknik altyapının gerektirdiği ptt, santral, çöp toplama ve imha tesisleri, arıtma tesisleri su depoları ve trafo kullanımları, turistik tesislere ait olan arıtma tesisleri ile su depoları için kendi mülkiyetlerinde olmak, kıyıda ve sahil şeridinin birinci bölümünde

kalmamak şartıyla 1/25.000 ölçekli plan değişikliği aranmaksızın 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanıp ilgili idarece onaylanır.

**6.36.** Bu planda kırsal yerleşme alanı olarak gösterilen alanların köy yerleşik alanı dışında kalan kısımlarında imar mevzuatının gerektirmesi halinde yapılacak her türlü yapılar için imar planı yapılması zorunludur.

**6.37.** Planlama alanında yer alacak beton santrallerinin öncelikle planda belirlenmiş olan sanayi alanlarına yönlendirilmesi esastır. Ancak ihtiyaç olması halinde birden fazla beton santralının bir araya getirileceği alanların yer seçimi; söz konusu alanların kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının içinde ya da bu alanlara bitişik olmaması, su kaynakları koruma kuşakları içerisinde veya herhangi bir koruma statüsü bulunan bir alanda yer almaması, tarımsal arazi vasfının düşük olması ile bölgede yer alacak tesislerin birbirine bitişik konumda olması esasları dikkate alınarak, ilgili Valilik ve/veya Büyükşehir/İl Belediyesi koordinatörlüğünde kurulacak olan, Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı İl Müdürlüğü ve diğer ilgili kurum ve kuruluş temsilcilerinin yer aldığı komisyonca belirlenebilir. Yer seçimi yapılan bu alanların imar planları, bu planda değişiklik yapılmaksızın ilgili idaresince onaylanır. Seçilmiş alanlara ilişkin onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir. Bu alanlarda çevre kirliliğini önleyici her tür önlemin alınması ve ortak arıtma tesisleri oluşturulması esastır.

**6.38.** Bu planda sembol olarak gösterilen kullanım türlerinde, sembolün bulunduğu alan planın ölçeği gereği yer seçimi kararı verilmiş kesin alan olmayıp bu kullanıma ilişkin yer seçimi ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda çevre imar bütünlüğü dikkate alınarak alt ölçekli planlarla yapılabilecektir. Ayrıca bu planın ölçeği gereği arazi kullanım türünün ve gösterim tekniği nedeniyle sınırlarının (sembol, yol vb.) algılanmadığı alanlarda, bu planın diğer hükümleri dikkate alınarak alt ölçekli planlarda yetkili idarelerce kullanım kararı belirlenir.

**6.39.** 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 yapılamaz.

**6.40.** Kentsel yerleşme alanlarından kopuk yer seçen ve bu planın onayından önce mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planı bulunan münferit sanayi alanlarında ticari ve sanayi amaçlı depolar da yer alabilir. Söz konusu alanlarda yapılacak tüm yapılar için bu planın onayından önce mevzuatına uygun olarak onaylanmış imar planlarında belirlenen emsal değerleri aşılamaz.

#### **6.41. Afete Yönelik Genel Hükümler**

**6.41.1.** Zonguldak ili çevresi 1. derece ve 2. derece deprem bölgesinde kalmakta olup “Afet Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulması zorunludur.

**6.41.2.** Bu plan kapsamında kullanım kararı getirilen alanlarda ilgili idarelerce 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı yapım aşamasında mevzuata uygun olarak jeolojik ve jeoteknik etüd raporu hazırlanması ve onaylatılması zorunludur.

- 6.41.3.** Bu plandan önce inşa edilmiş olan mevcut yapılar “Afet Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uygun olarak ilgili idarelerce bir program dâhilinde yaptırılacak jeolojik ve jeoteknik etütler sonucu gerekli görülmesi durumunda takviye edilecektir.
- 6.41.4.** İlgili idareler tarafından onaylanacak jeolojik, jeoteknik ve jeofizik etüt raporlarına göre sınılaşma riski olan alanlar hiçbir şekilde yapılaşmaya açılmayacak olup bu alanlar alt ölçekli imar planlarında pasif yeşil alan olarak düzenlenecektir.
- 6.41.5.** İlgili idareler tarafından düzenlenecek etüt raporları sonucunda ‘Afete Maruz Bölge (yapı ve ikamete yasaklı alan)’ olarak tespit edilerek oluşturulan sınırlar, yapı ve yerleşim açısından dikkate alınacak, gerekli işlemler bu sınırlara dikkat edilerek yapılacak ve heyelan, kaya düşmesi, deprem, çığ, tasman vb. doğal afet tehlikesi taşıyan alanların planlamasında ilgili kurumların görüşleri alınacaktır.
- 6.41.6.** Taşkın, heyelan, kaya düşmesi, çığ, aktif fay zonları, sınılaşma potansiyeli olan alanlar vb. jeolojik açıdan yerleşime sakıncalı sınırlar ve kullanım kararları ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine göre alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.
- 6.41.7.** Bu planın onay tarihinden önce imar mevzuatına uygun olarak imar planı yapılmış olmasına rağmen uygulama (yapı) yapılmış ve yapılmamış alanlar, ilgili idareler tarafından onaylanacak jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarına göre afet (sınılaşma, heyelan vb.) riski yüksek alan olarak tespit edilirse bu alanlar (parsel ve/veya parseller) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri yapılarak pasif yeşil alana dönüştürülecektir.
- 6.41.8.** Planlama alanının afete uğrama olasılığı gözönüne alındığında imar planlarında ada düzenlemeleri ve yapı tipolojisi ilgili idareler tarafından onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlar doğrultusunda oluşturulacaktır.
- 6.41.9.** Bölgesel olarak ilgili kurum ve kuruluşlarca yapılacak olan enerji, iletişim, ulaşım ve benzeri altyapının yer ve güzergah seçiminde ve doğalgaz boru hatları ve tesislerinde ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından onaylanacak jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarına uyularak gerekli güvenlik önlemleri alınacaktır.
- 6.41.10.** Planlama çalışmalarında afet hasarlarını ve can kayıplarını en aza indirmek için ulaşılabilir noktalarda tahliye alanları ve toplanma yerleri olarak kullanılacak yeşil alanlar, parklar, rekreasyon alanları, spor alanları vb. alanlar oluşturulacaktır. Yapılacak planlamalarda il ve ilçe afet çalışma rehberlerinde belirtilen hususların göz önüne alınması uygun olacaktır. Planlama çalışmalarında planlanan nüfusa göre afet sonrası acil yardım ve destek merkezi ile yönetim merkezi olarak kullanılabilecek yerler için toplanma ve geçici iskân alanları belirlenecektir. Afet sonrası acil yardım destek merkezi ile yönetim merkezi olarak kullanılabilecek alanlar, depolar ve dağıtım istasyonları planlanacaktır.
- 6.41.11.** Afet bölgesi ilan edilmiş ve edilecek alanlar için, 7269 sayılı ‘Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısı İle Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ve bununla ilgili mevzuattaki yönetmelik ve kanun hükmünde kararname hükümleri geçerli olacaktır.

## 6.42. Denetime İlişkin Genel Hükümler

**6.42.1.** Bu plan ve plan notlarına, imar mevzuatına uyulması ve bu konuda iş ve işlemlerin bu kapsamda takip edilmesi zorunludur. Bu konudaki işlemler öncelikle 644 ve 648 sayılı KHK bağlı olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve planlama ile ilgili mevzuatta tanımlanmış diğer idareler tarafından denetlenecek ve izlenecektir.

**6.42.2.** “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” koşullarının yerine getirilmesini belediye ve mücavir saha içinde ilgili belediyeler, bunun dışında kalan yerlerde ise valilik ve kaymakamlıklar sağlamakla yükümlüdürler.

## 7. Uygulama Hükümleri

### 7.1. Yerleşme Alanları

#### 7.1.1. Kentsel Yerleşme Alanları

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

**7.1.1.2.** 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, bu plan ile belirlenmiş olan nüfus kabulüne eklenir.

**7.1.1.3.** Planlama alanı içerisinde yer alan kentsel yerleşme alanlarında, bu çevre düzeni planında belirlenen nüfus kabulü planlamaya esas olacaktır.

İlçe Merkezleri	2025 Yılı	2030 Yılı	Onaylı İmar Planı Nüfus Kapasitesi
<b>Zonguldak</b>	120.000	128.219	180.000
<b>Alaplı</b>	44.000	47.014	60.000
<b>Çaycuma</b>	60.000	64.110	60.000
<b>Devrek</b>	40.000	42.740	43.000
<b>Ereğli (1)</b>	164.890	176.184	210.000
<b>Gökçebey</b>	13.000	13.890	22.500
<b>Kozlu (2)</b>	42.000	44.877	60.000
<b>Kilimli (3)</b>	35.000	37.397	50.000

(1) Ereğli'nin 2030 yılı nüfus kabulü 176.184 kişidir.

(2) Kozlu ilçe merkezinin 2030 yılı nüfus kabulü Hisarönü (Filyos) projeler demetine bağlı olarak 44.877 kişidir.

(3) Kilimli ilçe merkezinin 2030 yılı nüfus kabulü Hisarönü (Filyos) projeler demetine bağlı olarak 37.397 kişidir.

Gelişme Eksenleri Üzerinde Kalan Beldeler	2025 Yılı	2030 Yılı	Onaylı İmar Planı Nüfus Kapasitesi
Hisarönü (Filyos) (4)	17.000	22.000	22.100
Saltukova (5)	8.100	9.000	10.000
Perşembe (6)	16.200	18.000	20.000
Bakacakkadı (7)	5.700	6.200	7.000
Çaydeğirmeni (8)	3.800	3.900	4.500
Çatalağzı (9)	16.200	18.000	20.000
Muslu (10)	4.850	5.200	6.000
Gülüç	16.200	17.000	20.000

(4)-(10) Bu beldeler Hisarönü (Filyos) projeler demetinden ve yakın çevrede bulunan organize sanayi bölgelerinden etkilenecek konumdadır.

Diğer Beldeler	2025 Yılı	2030 Yılı	Onaylı İmar Planı Nüfus Kapasitesi
Beycuma	4.900	5.500	6.000
Elvanpazarcık	4.050	4.500	5.000
Gelik	5.700	6.000	7.000
Karaman	4.100	4.500	5.000
Muslu	4.850	5.200	6.000
Sivriler	5.260	5.750	6.500
Gümel	2.450	3.000	2.800
Karapınar	10.600	12.000	13.000
Nebiöğlü	3.650	4.000	4.500
Eğerci	5.800	6.300	7.155
Özbağı	2.500	3.000	3.000
Gökçeler	12.200	14.000	15.000
Kandilli	4.900	5.500	6.000
Ormanlı	3.300	3.500	4.000
Hacımus	4.050	4.500	5.000

Onaylı imar planı nüfus taşıma kapasitesi, 2030 yılı nüfus kabulünden büyük olan yerleşmelerde etaplamaya gidilir. İlk etapta öncelikli olarak 2030 yılı nüfusunun gereksineceği alanlarda imar uygulaması ve altyapı hizmet sunumu yapılır. Etaplama yapmaya belediyeler yetkilidir. Bu yerleşmelerde imar mevzuatı uyarınca imar programında belirlenecek etaplara göre uygulama yapılır.

**7.1.1.4.** Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile kentin ve kentlinin ihtiyacına yönelik kentsel ve sosyal altyapı alanları, kentsel çalışma alanları, turizm yerleşme alanları, açık ve yeşil alanlar, büyük alan gerektiren kamu kuruluşları alanı, belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı, ticaret alanı ile kentsel teknik altyapı alanları yer alabilir. Bu alanlarda, bu planın onayından sonra, madencilik faaliyeti işletmeleri, sanayi tesisleri ile sanayi ve endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz. Mevcut tesislerden/kullanımlardan bu planda gösterilen yeni sanayi alanında yer seçecek olanlar, yeni alandaki faaliyetlerine başladıklarında eski tesisteki faaliyetler durdurulur.

**7.1.1.5.** 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.

## **7.1.2. Kırsal Yerleşme Alanları**

Kırsal yerleşme alanlarında bu hükümler uygulanır. Bu alanlarda kırsal kalkınmayı sağlamak üzere yaşam kalitesini geliştirmeye yönelik ekonomik, sosyal, kültürel, doğal değerlerin sürdürülebilir biçimde geliştirilmesi, üretim imkânlarının artırılması ve yöreye özgü iş atölyelerinin geliştirilmesi sağlanacaktır. Yerleşik alan sınırı tespiti yapılmamış olan köylerin köy yerleşik alan sınırı Zonguldak İl Özel İdaresi tarafından tamamlanacaktır. Kırsal yerleşme alanlarında bu bölümde belirtilen kullanımlar dışında kullanım kararı getirilemez.

**7.1.2.1.** Kırsal yerleşme alanlarında, mevzuata ve Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na uygun olarak onaylanmış imar planları geçerlidir.

**7.1.2.2.** Kırsal yerleşme alanlarında konut, tarımsal amaçlı yapılar, köy halkının günlük ihtiyacını karşılamaya yönelik ticaret üniteleri, kamu hizmetine yönelik yapılar, sosyal ve teknik altyapı alanları, açık ve yeşil alanlar yer alabilir.

**7.1.2.3.** Köy yerleşik alanlarında yöresel mimari yapının korunması esastır. Yöresel mimari yapının malzeme, inşaat tekniği vb. özelliklerinin tespiti, korunması ve bu mimarinin yeni yapılacak yapılara entegre edilmesi hususunda projeler hazırlamaya ve bu projelerin uygulanmasını sağlamaya Zonguldak İl Özel İdaresi yetkilidir.

**7.1.2.4.** Köy yerleşik alan sınırları kapsamında olup mevzuata göre köyde yer almasında sakınca olmayan, ilgili muhtarlıktan ve/veya ilgili idareden inşaat izni alınarak yapılmış olan yapıların hakları saklıdır.

**7.1.2.5.** 442/3367 sayılı Köy Kanunu uyarınca onaylanacak olan köy yerleşme planları geçerlidir.

**7.1.2.6.** İlgili mevzuata göre tespit edilmiş olan köy yerleşik alanı sınırları içerisinde, konut, tarımsal amaçlı yapılar ile 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.

**7.1.2.7.** Köy yerleşik alanlarında mevcut yapıların sağlıklılaştırılmasına ilişkin uygulamalar; ilgili idarenin gözetim ve denetiminde yapılacaktır.



- 7.1.2.8.** Kırsal yerleşme alanlarında imar planları yapılıncaya 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. 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.) imar planı yapılması zorunlu olup; Emsal: 0,50'dir. Diğer yapılanma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- 7.1.2.9.** Turizm potansiyeli olan kırsal yerleşme alanlarında, mevcut yapı stoğunun kullanılması özendirilerek, ev pansiyonculuğu ve kırsal turizm tesislerinin yapım ve işletmesine izin verilir.
- 7.1.2.10.** Kırsal yerleşme alanlarında geleneksel el sanatları/zanaatı yapımı ve satışı için yerler ayrılabilir. Bu amaçla mevcut yapılar kullanılabilir, yeni yapı yapılması halinde yüksekliği, form ve yapı niteliğinin kırsal yerleşmenin mevcut dokusuna uygun olması zorunludur.

## **7.2. Çalışma Alanları**

### **7.2.1. Kentsel Hizmet Merkezleri**

#### **7.2.1.1. Hizmet Merkezleri**

Yönetim, sosyo-kültürel ve ticari amaçlı kullanışlar ve yapılar için ayrılmış bölgedir. Bu bölgede büro, işhanı, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetim tesisleri, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri ve benzeri yapılar yapılabilir.

Ayrıca; hizmet merkezleri alanlarında; sınırları alt ölçek planlarda belirlenen bölgelerde, yaya bölgeleri oluşturmak, yayaların dolaşımını kolaylaştırmak, yaya-taşıt trafiğini ayırmak, yeraltı ve açık otoparklar düzenlemek amacı ile yayalaştırma bölgeleri oluşturulabilir.

Hizmet merkezleri alanlarında uygulanacak yapılaşma koşulları alt ölçek planlarda belirlenecektir.

#### **7.2.1.2. Toptan Ticaret Alanları ve Toptancı Hal Tesisleri**

Bu alanlarda; toptan ticaret ve hal birimlerinin yanısıra bu kullanımlarla ilişkili sosyal ve kültürel tesis, tır ve kamyon garajı gibi tamamlayıcı kullanımlar da yer alabilir.

Alt ölçek planlar hazırlanıp onaylanmadan uygulama yapılamaz.

Mevzuata uygun arıtma tesisi yapılması zorunludur. Arıtma tesisi devreye girmeden yapı kullanma ve işletme izni verilemez.

### 7.2.1.3. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları

Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, üst ölçek planda belirlenen yapılaşma koşullarına bağlı olarak içerisinde motel ve lokanta da bulunabilen resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar yapılabilir.

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

Bu alanlarda yapılanma koşulu:

Min. parsel büyüklüğü = 2000 m<sup>2</sup>

Emsal (E) = 0.50 olacaktır.

### 7.2.1.4. Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları

Mevcut kamu kuruluş alanlarında, ilgili idarece onaylanmış imar planı koşulları geçerlidir.

Yeni oluşturulacak kamu kuruluş alanlarında, ilgili idarece onaylanacak projeler dikkate alınmak kaydıyla yapılaşma koşulları alt ölçek planlarda belirlenecektir.

### 7.2.1.5. Filyos Havzası Projesi Alanı

Gelişmeler sürekli olarak ilgili yatırımcı kuruluşlar nezdinde izlenecek ve planda gelişmelere göre gerekli değişiklikler yapılacaktır.

Filyos projesinde öngörülen kullanımlar için ilke olarak bu planda yer alan koşullar geçerlidir. Projenin değişen koşullarına göre yeni arazi kullanımı, yapılanma ve boyutlandırma gereklerinin ortaya çıkması durumunda; bunlar için gerekli kurum görüşleri alınmak kaydı ile alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Gerektiğinde bu plan revize edilecektir.

Filyos projesinin bir veya bir kaç bileşeninin gerçekleşmemesi durumunda, bu planın ilgili kullanım ve yapılanma koşullarında/kısımlarında revizyona gidilecektir.

### 7.2.1.6. Serbest Bölgeler

Bu alanlarda 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Bu alanlarda yer seçecek faaliyetler/kullanımlar, bunların serbest bölge alanı içerisindeki konumları ve yapılaşma koşulları; Serbest Bölgeler Kanunu çerçevesinde, serbest bölge alanı bütününde hazırlanacak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda belirlenir. Bu alanda; serbest bölgenin yanısıra: ağır sanayi, sanayi, lojistik ve depolama ve bunlara destek veren hizmet alanları ve donatılar yer alabilir. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onanmadan uygulama yapılamaz.

### 7.2.1.7. Organize Sanayi Bölgeleri

İlgili Bakanlık tarafından yer seçimi yapılan organize sanayi bölgelerinde, planlama ve uygulamalar bu plan kararına uygun olarak 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve uygulama yönetmeliğine göre yapılacaktır.

Bu bölgelerde OSB'nin, mülkiyet sınırları içinde sağlık koruma bandı bırakılmak ve çevre mevzuatına uygun olmak kaydı ile iç düzenlemeye ilişkin planlama, altyapı ve yapı izinleri Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ve ilgili kuruluşlar tarafından gerçekleştirilecektir.

### 7.2.1.8. Sanayi Alanları

Orta ve büyük ölçekli sanayi işletmelerinin yer aldığı 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek toplu yer almaları öngörülen enerji üretim tesisleri dahil her türlü sanayi tesislerine ayrılan alanlardır.

- 7.2.1.8.1. Bu planla önerilen sanayi alanlarının büyüklük ve yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. İlgili kurum görüşleri alınarak hazırlanacak 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planları onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- 7.2.1.8.2. Bu alanlarda kurulacak sanayi tesislerinde, türlerine Göre “İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına Dair Yönetmelik” uyarınca, mülkiyeti içinde “Sağlık Koruma Bandı” ayrılacaktır.
- 7.2.1.8.3. Çevresel kirlilik oluşturulmamak amacıyla çıkartılan yönetmeliklerde belirtilen hususlar gerçekleştirilmeden hiçbir yapı ve tesise iskân ve işletme ruhsatı verilemez.
- 7.2.1.8.4. Bu alanlarda yer alan ve türlerine göre arıtma tesisi yapılması gereken tesislerde, arıtma tesisi devreye girmeden, yapı kullanma ve işletme izni verilemez. Mevcut olupta arıtma tesisi bulunmayan sanayi tesislerinde de bu planın onama tarihinden itibaren bir yıl içinde arıtma tesislerinin kurulmaları ve işletilmesi zorunludur.
- 7.2.1.8.5. 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.
- 7.2.1.8.6. Bu alanlarda yer alacak tesislerin Çevresel Etki Değerlendirmesine (ÇED) tabi olması halinde, ÇED Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.
- 7.2.1.8.7. 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, bakanlığın uygun görmesi halinde, gerekli izin ve onaylar tamamlanarak maden sahası içinde yapılabilir.

- 7.2.1.8.8.** Sanayi kuruluşlarının yer altı sularından yararlanmak amacıyla açacakları kuyu için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nden görüş alınması zorunludur.
- 7.2.1.8.9.** Bu planın onayından önce kentsel yerleşim 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 ve sanayi türü değişikliği getirecek plan değişikliği/revizyonu ve tevsi yapılamaz.
- 7.2.1.8.10.** Kentsel yerleşme alanları içinde veya kentsel yerleşme alanları ile bütünlük oluşturan bitişik konumdaki 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. Onaylanan planlar veri tabanına işlenmek üzere sayısal ortamda bakanlığa gönderilir.
- 7.2.1.8.11.** Kentsel yerleşme alanı kullanımına dönüştürülen bu alanlar yeniden sanayi alanı olarak kullanılamaz. Bu alanlardan kentsel yerleşme alanından kopuk yer seçen münferit sanayi alanlarında ise ticari ve sanayi amaçlı depolar, ticarete ilişkin kullanımlar ile konut dışı kentsel çalışma alanlarında yapılacak yapılar da yer alabilir.
- 7.2.1.8.12.** Söz konusu alanlarda yapılacak tüm yapılar için bu planın onayından önce mevzuatına uygun olarak onaylanmış imar planlarında belirlenen emsal değerleri aşılamaz.
- 7.2.1.8.13.** İhtiyaç duyulması halinde bu planda sınırları belirtilen planlama bölgeleri içinde veya dışında, en az 20 ha olacak şekilde, ilgili kurum ve kuruluş görüşlerine bağlı kalınarak, öncelikle T.C. Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nca marjinal tarım arazisi olarak tespit edilen tarım alanlarında, zorunluluk olması halinde İse İl Toprak Koruma Kurulu marifeti ile 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 veritabanında işlenmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar. Ancak 50 ha ve üzeri oluşabilecek sanayi alanlarına ilişkin talepler ise bu plan kapsamında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri dikkate alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca değerlendirilir, uygun bulunması halinde bu

planda değişiklik yapılması zorunludur. Bu alanlara ilişkin yer seçimi en düşük vasıflı tarım arazisinden başlayarak yapılacaktır.

#### **7.2.1.9. Depolama Alanları**

Endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerin veya bitkisel ve hayvansal ürünlerin açık ya da kapalı olarak depolanabileceği tesislerin yer aldığı alanlar olup bu alanlarda, ayrıca, stok alanı, yükleme ve boşaltma alanları ile bunların ihtiyacı olan açık ve kapalı otoparklar, garajlar gibi diğer altyapı tesisleri de yer alabilir.

- 7.2.1.9.1.** Depolama alanlarında “Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddeler ve Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi, İthalı, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Satışı, Kullanılması, Yokedilmesi, Denetlenmesi, Usul ve Esaslarına İlişkin Tüzük”te belirtilen her türde ve çevreyi olumsuz etkisi bulunan malzemeler için depolama binası yapılamaz. Sadece sanayi, ham ve üretim malzemeleri depolanabilir.
- 7.2.1.9.2.** İlgili kurum görüşleri alınarak hazırlanacak 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planları onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- 7.2.1.9.3.** Çevresel kirlilik oluşturulmamak amacıyla çıkartılan yönetmeliklerde belirtilen hususlar gerçekleştirilmeden hiçbir yapı ve tesise iskân ve işletme ruhsatı verilemez.
- 7.2.1.9.4.** Bu alanlarda "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" uyarınca depolama türlerine göre mülkiyet içerisinde “Sağlık Koruma Bandı” bırakılması zorunludur.

#### **7.2.1.10. Mesire Yerleri**

Planda hangi kullanımda olduğuna bakılmaksızın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ile 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 25. maddesine göre tespit (tescil) edilmiş veya edilecek Mesire Alanlarında Mesire Yerleri Yönetmeliği kapsamında uygulama yapılacak olup aşağıdaki hükümler geçerlidir:

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 yapılara ilişkin ruhsatlandırmalar ilgili idaresince yapılacaktır.

(C) Tipi Orman İçi 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 yapılır.

#### **7.2.1.11. Tarım ve Hayvancılık Geliştirme Bölgesi**

- 7.2.1.11.1.** Bu alanlarda, tarım ve hayvancılığa yönelik araştırma ve geliştirme birimleri ürün toplama, depolama, saklama alanları, ürün işleme tesisleri

ve besicilikte kullanılacak yem üretim alanları, tarımsal amaçlı yapı ve tarımsal amaçlı entegre tesisler ile çalışanların ihtiyacına yönelik sosyal ve kültürel donatı alanları, sağlık ve eğitim tesisleri, gereksinimlere ve planlama ilkelerine uygun şekilde toplu olarak (organize şekilde) yer alabilecektir.

**7.2.1.11.2.** Bu alanlarda yer alacak işletmelerin yapılanma koşulları ve nitelikleri alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

**7.2.1.11.3.** İhtiyaç duyulması halinde bu planda sınırları belirtilen planlama bölgeleri içinde veya dışında, en az 20 ha olacak şekilde, ilgili kurum ve kuruluş görüşlerine bağlı kalınarak, öncelikle T.C. Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nca marjinal tarım arazisi olarak tespit edilen tarım alanlarında, zorunluluk olması halinde İse İl Toprak Koruma Kurulu marifeti ile 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 veritabanında işlenmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na 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 dikkate alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca değerlendirilir, uygun bulunması halinde bu planda değişiklik yapılması zorunludur.

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

#### **7.2.1.12. Tekne İmal ve Çekme Yeri**

**7.2.1.12.1.** Bu alanlardaki yapılaşma koşulları; 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikleri'ne uyularak hazırlanacak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

**7.2.1.12.2.** Tekne imal ve çekme alanlarında gemi sökülmesine izin verilmez.

#### **7.2.1.13. Maden İşletme Tesisleri ve Ocaklar**

Maden işletme tesisleri ve ocaklar, "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik"te 1.derece gayri sıhhi müesseseler kapsamında kaldığından Sağlık Bakanlığı, Sağlık Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nden uygun görüş alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı konusunda tesis sahiplerince ilgili idareye yazılı taahhütte bulunulması gerekmektedir.

**7.2.1.13.1** Yukarıdaki koşulların yerine getirilmesi halinde parsel büyüklüğüne bakılmaksızın "• İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre mülkiyetinden sağlık koruma bandı bırakılmak suretiyle maden işleme tesislerinde hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ilgili idarece onanmadan uygulama yapılamaz. Tesis izni Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın uygun görüşü doğrultusunda verilebilir.

**7.2.1.13.2** Madencilik faaliyetlerinde Maden Kanunu ve buna bağlı ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

**7.2.1.13.3** Maden ruhsatlı sahalarda ihtiyaç duyulan geçici tesisler, ilgili kurum ve kuruluşlardan izin almak kaydı ile yapılabilir. Bu tesislerde işçi, soyunma ve barınma amacına yönelik kalıcı olmayan, taşınabilir malzemelerden yapılmış yapılar yer alabilir. Bu tesisler için maden işleri genel müdürlüğü'nden izin ve geçici tesis olduğuna dair belge alınması zorunludur.

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

**7.2.1.13.5** Madencilik faaliyet sahalarında ÇED Yönetmeliği ve diğer mevzuat hükümlerine uyulması esastır. Madencilik faaliyetlerinde çevreye zarar verilmemesi için her türlü önlemin tesis sahiplerince alınması zorunludur.

**7.2.1.13.6** İçme ve kullanma suyu kaynaklarının mutlak, kısa ve orta mesafeli koruma kuşaklarında madencilik faaliyetlerine izin verilemez.

**7.2.1.13.7** İçme ve kullanma suyu kaynaklarının uzun mesafeli koruma kuşaklarında, koruma alanının yatay olarak ilk 3 km. genişliğindeki kısmında galeri yöntemi patlamalar, kimyasal ve metalurjik zenginleştirme işlemleri yapılamaz. Kirlilik oluşturmayacağı bilimsel ve teknik olarak belirlenen, ÇED Yönetmeliği hükümlerine göre uygun bulunan ve atıklarını havza dışına çıkaran veya geri dönüşümlü olarak kullanabilen madenlerin çıkarılmasına, sağlık açısından sakınca bulunmaması, mevcut su kalitesini bozmayacak şekilde çıkartılması, faaliyet sonunda arazinin doğaya geri kazandırılarak terk edileceği hususunda faaliyet sahiplerince bakanlığa noter tasdikli yazılı taahhütte bulunulması şartları ile izin verilebilir.

**7.2.1.13.8** Maden ruhsatının süresinin veya rezervin bitmesi halinde işletme sahasının "çevre ile uyumlu hale getirilmesini" içeren projenin ilgili idareye sunulması ve bu projenin gerçekleştirileceğine dair yazılı taahhütte bulunulması zorunludur.

**7.2.1.13.9** Bu planın onayından önce, tesis kullanıcılarına ulaşamayan ve faaliyeti sona ermiş/terk edilmiş kum, çakıl, taş veya maden ocakları iyileştirme projesi ve uygulaması, Zonguldak Valiliği denetiminde ilgili idareye yaptırılır ve sonuçlandırılır.

## **7.2.2. Turizm Alanları**

### **7.2.2.1. Turizm Tesis Alanları**

**7.2.2.1.1.** Turizm tesis alanlarında, 4957/2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

- 7.2.2.1.2.** Turizm tesis alanı olarak planlanmış alanlarda yapılan/yapılacak turizm tesisleri ve yapıları sonradan hiçbir biçimde başka kullanım amacına yönelik kullanılamazlar. Bu amaçla, tapu kütüğünün beyanlar hanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi olduğu yazılarak ve tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir.
- 7.2.2.1.3.** Bu alanlarda “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik”e göre “turizm yatırım ve işletmesi belgesi” alınması zorunludur. Turizm yatırım ve işletmesi belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- 7.2.2.1.4.** Bu tesislerin imar planları ile mimari projelerinde, topografya ve doğal bitki örtüsü ile çevre karakteristiklerine uygun çözümler getirilerek, bölgenin tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.
- 7.2.2.1.5.** Turizm tesisleri tek bağımsız bölüm olarak ruhsatlandırılacaktır. Kat irtifakına ve kat mülkiyetine konu edilemez.
- 7.2.2.1.6.** Turizm tesislerinde emsal dahilinde kalmak ve yapı taban alanının %15’ini geçmemek kaydıyla ticari üniteler yapılabilir. Turizm tesislerinde emsal dahilinde kalmak kaydıyla turizm tesisi ile birlikte günübürlük tesis yapılabilir.
- 7.2.2.1.7.** Onaylı imar planlarında turizm tesisi alanı olarak ayrılan alanlarda, mevcut imar planındaki yapılanma koşulları geçerlidir. Bu alanlarda yoğunluk artırıcı plan değişikliği yapılamaz.
- 7.2.2.1.8.** Turizm tesis alanları için yapılanma koşulları alt ölçek planlarda belirlenecektir.
- 7.2.2.1.9.** Turizm tesis alanlarında “Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği”ndeki otopark standartlarına uyulması zorunludur.
- 7.2.2.1.10.** Bu alanlarda turizm tesisleri haricinde günübürlük tesisler ve kamping tesisleri yapılabilir. Bu amaçla yapılacak yapılar emsale dahildir.kamping tesislerinde konaklama ihtiyacını karşılamak üzere, çadır, karavan gibi taşınabilir ünitelere ilişkin yapılanma koşulları alt ölçek planlarda belirlenecektir. Ortak kullanıma ayrılan; duş, tuvalet, çamaşırhane, mutfak, depo, servis ve resepsiyon gibi yapılar yer alabilir. Bu alanlarda Emax: 0.05 ve hmax: 4.50 m.’yi (1 kat) aşamaz.

#### **7.2.2.2. Günübürlük Tesis Alanları**

Bu alanlarda konaklama ve kamping üniteleri içermeyen, sadece günlük zorunlu ihtiyaçları karşılamaya yönelik olan açık kahve, kahvehane, büfe, lokanta, pastane, çay bahçesi, gazino, disko, açık sinema, yüzme havuzu, soyunma kabinleri, duş, gölgelik, wc vb. Kıyı kullanımına ilişkin yapılar yapılabilir. Emsal E:0.15 dir. Hmaks=5.50 metre (1 kat) olacaktır.



### 7.2.2.3. Eko-turizm Alanları

### PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

- 7.2.2.3.1.** Bu plan ile belirlenen veya alt ölçekli planlarda belirlenebilecek olan bu alanlarda; Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uygun, ekolojik yapı ile bütünleşik kırsal turizm tesisleri ile bunlara hizmet veren spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. Bu alanlarda yer alacak konaklama tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik uyarınca “Kırsal Turizm Tesisleri” olarak belgelendirilecektir.
- 7.2.2.3.2.** Eko-turizm alanları için öncelikle imar planını onaylamaya yetkili idareye başvurulur. Başvuruların değerlendirilebilmesi için yetkili idarece Bakanlık/Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü dahil ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması zorunludur.
- 7.2.2.3.3.** Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.
- 7.2.2.3.4.** Eko-turizm alanı olarak belirlenebilecek alanlarda uygulama öncesi toplam alan büyüklüğü en az 15.000 m<sup>2</sup> olacaktır. Bu alanlarda uygulamalar ada bazında yapılacak, alanın toplam yüzölçümünün en az %30'luk bölümünün yapı yapılmayacak şekilde açık alan olarak planlanacaktır. Bu alanlarda min. ifraz şartı 10.000 m<sup>2</sup>'dir. 20.000 m<sup>2</sup> üzerinde büyüklüğe sahip alanlar ise toplam inşaat alanı 2.000 m<sup>2</sup>'yi geçmeyecek şekilde düzenlenecektir.
- Bu alanlarda yapılaşma koşulları: Emsal=0,10; Yençok: 2 kattır. Kat yükseklikleri yöresel, coğrafi koşullar ve iklim koşulları dikkate alınarak belirlenir. Bu tesislerde en fazla bir bodrum katı yapılabilir. Bodrum katlarda konaklama üniteleri yer alamaz. Bodrum katta yalnızca bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak üniteler yer alabilir. Aynı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana yapıda yer alabilir.
- 7.2.2.3.5.** Bu alanlarda yer alacak turizm belgeli konaklama tesisi tek bir bağımsız bölüm olacaktır. Bu alanlardaki konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi şerhe konu haklar tesis edilemez.
- 7.2.2.3.6.** Konaklama tesisi için yetkili idareden işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınması sonrasında ruhsat tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığından alınacak Turizm İşletmesi Belgesi ilgili idaresine ibraz edilecek ve bu plan hükmünün yetkili idare tarafından takibi ve denetimi yapılacaktır.
- 7.2.2.3.7.** 06.05.2022 tarihinden önce, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alma süreci başlatılarak ilgili idaresine yapılan eko-turizm amaçlı imar planı başvuruları, eko turizm amaçlı onaylı imar planlarında emsal ve yoğunluk artışı ve sınır değişikliğini içermeyen imar planı değişiklik başvurularına yönelik iş ve işlemler, 06.05.2022 onay tarihli eko-turizm amaçlı çevre düzeni planı hükmü değişikliği öncesinde belirtilen koşullar doğrultusunda ilgili idaresince “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” kapsamında değerlendirilir.

## 7.2.3. Büyük ve Açık Alan Kullanışları

### 7.2.3.1. Fuar Alanı

Bu alanlarda yer alacak kullanımlara ait yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

### 7.2.3.2. Bölgesel Yeşil Alanlar

Bu alanlardaki yapılaşmalarda maksimum KAKS=0.05, maksimum h=4.50 m ve 1 kat olacaktır ve içerisinde yer alacak birimlerin yerleri ve büyüklükleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. 1/500 ve 1/200 ölçekli plankote üzerinde kentsel tasarım uygulama projeleri hazırlanıp onanmadan uygulamaya geçilemez. Dolgu alanlarında yer alan park, temalı park vb. aktif yeşil alanlarda alt ölçek planlar hazırlanırken yapılan jeolojik ve jeoteknik etütlere uyulacaktır.

### 7.2.3.3. Üniversite ve Yükseköğretim Alanları

7.2.3.3.1. Üniversite ve yükseköğretim kurumlarının, eğitim ve öğretim tesisleri ile sağlık, kültür, kongre vb. gibi işlevleri ile 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planlarında yer alması kaydı ile teknopark ve teknoloji gelişme merkezleri yer alabilir.

7.2.3.3.2. Bu alanlarda 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planlarının hazırlanması zorunludur ve yapılanma koşulu, alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Üniversite ve yüksekokullar, her türlü teknik ve sosyal donatı kullanımlarıyla birlikte planlı bir şekilde geliştirilecektir.

7.2.3.3.3. Bu alanlarda öğrenci yurtları ile kampüs içi konaklamaya yönelik lojman yapıları dışında konut amacına yönelik yapı yapılamaz.

## 7.2.4. Tarım Alanları

### 7.2.4.1. 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa Tabi Tarım Arazileri

7.2.4.1.1. Bu kapsamdaki tarım arazileri ve fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış/alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.

7.2.4.1.2. Yapılacak ifrazlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır.

7.2.4.1.3. Tarım arazilerinin amaç dışı kullanım taleplerinde 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve T.C. Gıda Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığı'nın izni ve bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.

- 7.2.4.1.4.** 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu uyarınca belirlenmiş/belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar bu planda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir.
- 7.2.4.1.5.** Bu planda yer alan tarım arazileri tek gösterim altında ifadelendirilmiş, 5403 sayılı kanun ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan “tarım arazileri sınıflarına” ayrılmamıştır.
- 7.2.4.1.6.** Dünya Bankası, Avrupa Birliği Fonları, Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu ve Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından desteklenen tarımsal ve Hayvancılık amaçlı projeler Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığınca projesine göre değerlendirilerek sonuçlandırılır. Ancak fiilen sulanan ve/veya sulama projesi kapsamında kalan tarım arazilerinde bu hüküm uygulanmaz. Tarımsal amaçlı yapılar amacı dışında kullanılamaz ve başka bir kullanıma dönüştürülemez.
- 7.2.4.1.7.** Bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca inşaat ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır.
- 7.2.4.1.8.** Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşulları aşılmamak kaydı ile 3194 sayılı İmar Kanunu “Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği”nin 6. Bölümünde belirtilen yapı esaslarına uyulur.
- 7.2.4.1.9.** İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarının bulunduğu havzalarda, kısa mesafeli koruma kuşaklarında yapılan tarımsal faaliyetlerde organik tarım özendirilecektir.
- 7.2.4.1.10.** Tarım arazilerinde örtü altı tarım yapılması durumunda seralar emsale dahil değildir.
- 7.2.4.1.11.** Tarımsal amaçlı yapılar amacı dışında kullanılamaz ve başka bir kullanıma dönüştürülemez.
- 7.2.4.1.12.** Tarım arazisi olarak gösterilmiş alanlarda, mera vasıflı alanlar bulunması durumunda, bu alanlarda 7.2.4.6 plan hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır.
- 7.2.4.1.13.** Tarımsal faaliyetin gerektirdiği (hayvancılık, seracılık vb.) çiftçinin barnabileceği yapı haricinde tarımsal faaliyetten bağımsız barınma amaçlı yapı yapılamaz.

#### **7.2.4.2. Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar**

Bu alanlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa göre yapılacak etüd sonrasında alanın;

- 7.2.4.2.1.** Mutlak tarım arazisi olarak belirlenmesi halinde; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dâhil olup inşaat alanı 75 m<sup>2</sup>'yi geçemez. Tarımsal amaçlı yapılar için Maks. Emsal = 0,05'tir.
- 7.2.4.2.2.** Marjinal tarım arazisi olarak belirlenmesi halinde; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dâhil olup inşaat alanı 150 m<sup>2</sup>'yi geçemez. Tarımsal amaçlı yapılar için Maks. Emsal = 0,30'dur.
- 7.2.4.2.3.** Dikili tarım arazisi veya özel ürün arazisi olarak belirlenmesi halinde; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dâhil olup inşaat alanı 100 m<sup>2</sup>'yi geçemez. Tarımsal amaçlı yapılar için Maks. Emsal = 0,05'tir.

### **7.2.4.3. Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanları**

Bu alanlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa göre yapılacak etüd sonrasında alanın;

- 7.2.4.3.1.** Özel ürün arazisi veya dikili tarım arazisi olarak belirlenmesi halinde; bu alanlarda, tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup inşaat alanı 75 m<sup>2</sup>'yi geçemez. Tarımsal amaçlı yapılar için maks. Emsal = 0,05'tir.
- 7.2.4.3.2.** Mutlak tarım arazisi veya marjinal tarım arazisi olarak belirlenmesi halinde bu planın mutlak tarım arazisi veya marjinal tarım arazisi hükümlerine göre uygulama yapılır.

### **7.2.4.4. Örtü Altı Tarım Arazileri**

Tarımsal niteliği korunacak alanlar içinde yer alan ve Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan örtü altı tarımı (sera) alanlarında çiftçinin barınma ihtiyacını karşılayacak yapı ve tarımsal amaçlı yapı yapılabilir. Bu alanlarda; çiftçinin barınma ihtiyacını karşılayacak yapı yapılması halinde; maks. inşaat alanı = 100 m<sup>2</sup>, hmax.=6,50 m. (2 kat)'dir. Bu alanlarda yapılacak tüm yapılar, seralar hariç, emsal: 0,05'tir. Bu alanlarda seracılık yapılmaması halinde toprak sınıfına göre 7.2.4.2 veya 7.2.4.3 maddelerindeki hükümlere uyulur.

### **7.2.4.5. 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa Tabi Araziler**

- 7.2.4.5.1.** Bu arazilerde, ilgili kanun kapsamında yapılan/yapılacak uygulamalarda bu plan kararlarına uyulacaktır.
- 7.2.4.5.2.** Yapılacak ifrazlarda 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır.
- 7.2.4.5.3.** Bu arazilerin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır. Uygulama alanlarında, imar planları ve mücavir alanlar dışında kalan ve "Sulama

Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliği” hükümlerine göre, sahibine bırakılan, dağıtılan veya T.C. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı’nın tasarrufunda bulunan tarım arazisi, tarım dışı amaçla kullanılamaz.

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

**7.2.4.5.5.** Bu arazilerde; mutlak tarım arazilerine ilişkin hükümler uygulanır.

**7.2.4.5.6.** 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 T.C. Tarım Gıda ve Hayvancılık Bakanlığı İle T.C. 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.

**7.2.4.5.7.** 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamı dışına çıkarılması durumunda, bu arazilerde, 7.2.4.1, 7.2.4.2, 7.2.4.3 ve 7.2.4.4 nolu plan hükümlerine uyulacaktır.

#### **7.2.4.6. Sulama Alanları**

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

**7.2.4.6.2.** Bu planda gösterilen sulama alanları, DSİ XXIII. Bölge Müdürlüğü görüşü doğrultusunda işlenmiş olup, bu alanlarda 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır.

#### **7.2.4.7. Çayır ve Mera Alanları**

**7.2.4.7.1.** Bu alanlarda, 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında uygulama yapılacaktır.

**7.2.4.7.2.** Bu planın onayından önce, alt ölçekli planlarla arazi kullanım kararı getirilmiş tescilli meralarda, mevzuata uygun olarak, mera vasfı kaldırılmadan imar uygulaması yapılamaz. İnşaat izni verilemez.

#### **7.2.4.8. Orman Alanları**

**7.2.4.8.1.** Bu planda “Orman Alanı” olarak gösterilen alanlar, 6831/3373 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlar olup bu alanlarda uygulamaların bu kanun hükümleri kapsamında yapılması esastır.

- 7.2.4.8.2.** Uygulamada sınırlar konusunda tereddüt oluşması halinde orman kadastro sınırları esas alınır.
- 7.2.4.8.3.** Bu planda tanımlanan orman alanları içinde yer almakla birlikte, orman alanı olarak tespit edilmeyen ve orman alanı olarak tespit edilmiş alanlar ile tamamen çevrelenmiş konumda bulunmayan özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) ve bu planın onayından önce onaylı imar planı bulunmayan alanlarda 7.2.4. Tarım Alanları başlığı altında yer alan hükümlere göre uygulama yapılır.
- 7.2.4.8.4.** Bu planda orman alanı tanımlı bölgede kalmakla birlikte etrafı tamamen orman ile çevrelenmiş konumda bulunan özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) alanlarda ise tarımsal faaliyetin gerektirdiği (hayvancılık, seracılık vb.) çiftçinin barınabileceği yapı (tarımsal faaliyetten bağımsız barınma amaçlı yapı yapılamaz) ile tarımsal amaçlı yapılar kadastral bir yola cephesi bulunmak şartı ile Emsal = 0,05, hmax= 6,50 m., maks. inşaat alanı= 250 m<sup>2</sup> yapılaşma koşullarıyla yapılabilir.
- 7.2.4.8.5.** Bu planda orman alanı olarak tanımlanmış olmakla birlikte 2B kapsamından çıkarılan arazilerde, ilgili kanuna göre 2B kapsamından çıkarılma amaçları doğrultusunda bu planın ilgili hükümlerine göre uygulama yapılır. Tarımsal nitelik kazanmış olan kısımlarda ise çevre düzeni planı değişikliği yapılmasına gerek duyulmaksızın, bu planın “Tarım Arazileri” plan hükümleri uyarınca işlem yapılır.

## **7.2.5. Ağaçlandırılacak Alanlar**

Ağaçlandırılacak alanlarda yapı yapılamaz. Ancak özel mülkiyete tabi olan parsellerde, kadastral bir yola cephesi bulunmak şartı ile sadece tarımsal amaçlı yapılar toprak sınıfına göre 7.2.4.2 veya 7.2.4.3 maddelerinde tanımlanan şartlara uygun olmak ve öncelikle ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından söz konusu alanın ağaçlandırma / yeşil kuşak projeleri kapsamına alınmadığına/alınmayacağına dair iznin alınması durumunda kullanılabilir.

## **7.2.6. Diğer Arazi Kullanım Kararları**

### **7.2.6.1. Askeri Alanlar**

- 7.2.6.1.1.** Bu alanlarda 2565 sayılı “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” ile bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- 7.2.6.1.2.** Planlama kapsamında kalan askeri sahalarda yapılanma koşulları için ilgili kurum ve kuruluşların görüşü alınacaktır.
- 7.2.6.1.3.** Kamu ve özel yatırımcılar tarafından gerçekleştirilecek boru hatları, haberleşme, sulama, petrokimya tesisleri, iskele ve limanlar, havaalanları, barajlar, enerji santralleri gibi kamu yatırımlarının yer seçimi ve uygulama aşamasında, askeri güvenlik kriterlerine göre

güvenlik önlemleri açısından, ilgili kurum ve kuruluşların görüşü alınacaktır.

#### **7.2.6.2. Mezarlıklar**

212 sayılı Hıfzısıhha Kanunu, bu kanunun mezarlıklar nizamnamesi ve ilgili yönetmelikleri geçerlidir.

#### **7.2.7. Koruma Alanları**

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 yapılır. Bu alanlarda, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilke ve stratejileri doğrultusunda, yetkili kurumlarca planlama ve koruma çalışmalarının yapılması esastır.

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

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

Bu alanlar içerisinde yer alan, İçme ve Kullanma Suyu ile Yüzeysel Su Kaynaklarının Korunması Esas Olup Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

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

#### **7.2.7.1. Tabiat Parkları**

Bitki örtüsü ve yaban hayatı özelliğine sahip manzara bütünlüğü içinde halkın dinlenmesine ve eğlenmesine uygun tabiat parçalarıdır. Bu alanlar 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu'na göre tespit (tescil) edilmiş/edilecek alanlardır. Bu alanlardaki uygulama 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve ilgili yönetmeliklere göre yapılır.

#### **7.2.7.2. Yaban Hayatı Koruma/Geliştirme Alanları**

Av ve yaban hayvanlarının ve yaban hayatının korunduğu, geliştirildiği, av hayvanlarının yerleştirildiği, yaşama ortamını iyileştirici önlemlerin alındığı ve gerektiğinde özel avlanma planı çerçevesinde avlanmanın yapılabildiği, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu'na göre tespit (tescil) edilmiş/edilecek alanlardır.

Bu sahalarda;

- 7.2.7.2.1.** Av ve yaban hayvanlarının beslenmesine, barınmasına, üremesine ve korunmasına imkân veren doğal yaşama ortamları zehirlenemez, sulak alanlar kirletilemez, kurutulamaz ve bunların doğal yapıları değiştirilemez.

- 7.2.7.2.2.** Yaban hayatı geliştirme sahalalarında hedef tür veya türlerin popülasyonu ile nesli tehlike altında olan türler ve yaşam alanları tahrip edilemez.
- 7.2.7.2.3.** Bu sahalarda hedef tür veya türlerin popülasyonu ile nesli tehlike altında olan türlere olumsuz etki yapacak tesislere izin verilemez, varsa mevcut tesislerin atıkları arıtılmadan bırakılamaz.
- 7.2.7.2.4.** Planlamada kullanma ve yararlanma şartları sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda alt planlarla belirlenir.
- 7.2.7.2.5.** Doğal kaynaklara, kaynak değerini bozmayacak, ancak tamamlayıcı ve restorasyon amaçlı müdahalelerde bulunulabilir.
- 7.2.7.2.6.** Bu alanlarda yapılacak hertürlü faaliyet için Orman ve Su İşleri Bakanlığı Milli Parklar Genel Müdürlüğü görüşü alınması zorunludur.

### **7.2.7.3. Sit Alanları**

- 7.2.7.3.1.** 2863 sayılı “Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” uyarınca belirlenen ve belirlenecek olan sit alanlarında ilgili mevzuat doğrultusunda yapılır.
- 7.2.7.3.2.** 19/07/2012 tarih ve 28358 sayı ile resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik” uyarınca belirlenen ve belirlenecek olan doğal sit alanlarında 23/03/2012 tarih ve 28242 sayı ile resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik” hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır.
- 7.2.7.3.3.** 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 değerini aşmamak üzere hazırlanacak olup, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu veya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun uygun görüşü alındıktan sonra kesinleşecektir.
- 7.2.7.3.4.** Bu plan kapsamındaki doğal, arkeolojik, tarihi, kentsel ve kentsel-arkeolojik sit alanlarında (planda gösterilmiş ya da gösterilmemiş) 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 planları hazırlanabilir.



**7.2.7.3.5.** Tescil edilmemiş ancak, alt ölçekli plan çalışmalarında tescile değer görülecek olan sit alanlarının tescili için ilgili Koruma Kuruluna veya Koruma Bölge Komisyonuna teklif götürülebilir.

## **7.2.8. Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alanlar**

### **7.2.8.1. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar**

Plan üzerinde gösterimi yapılan ve/veya yapılmayan 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.

Bu alanlarda, bugünkü arazi kullanımını devam ettirilecektir. 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.

### **7.2.8.2. Makilik ve Fundalık Alanlar**

Makilik ve fundalık alanların, doğal yapısı korunacaktır. Bu alanlarda yapı yapılamaz. Ancak, bu alanlar içinde, özel mülkiyete konu olan ve yüzölçümü 5000 m<sup>2</sup>'den büyük parseller bulunması ve kamu eline geçmiş bir yola en az 25 m cephesi olması halinde, ilgili kuruluşların olumlu görüşünün alınması ve ifraz yapılmaması kaydı ile "özel ürün arazileri" ile ilgili tanımlanan yapılaşma koşulları uygulanır.

### **7.2.8.3. Plaj ve Kumsallar**

Plaj ve kumsallarda, kullanıcıların günübirlik yararlanabileceği kalıcı olmayan, sökülüp-takılabilir hafif malzemelerden yapılmış birimler (plaj kabini, büfe, tuvalet vb.) yer alabilir. Bu alanlarda K1y1 Kanunu hükümleri geçerlidir.

## **7.2.9. Yapı Yasağı Getirilen Alanlar**

### **7.2.9.1. Jeolojik Sakıncalı Alanlar**

**7.2.9.1.1.** Jeolojik ve jeofizik etütlerle yerleşime uygun olmadığı, ya da belirli koşullarla yerleşilebileceği saptanmış fay hatları ve çevresi, akarsu-dere yatakları, taşkın alanları vb. alanlardır. Jeolojik sakıncalı alanların yapılaşmaya açılmaması esastır.

**7.2.9.1.2.** Planlama bölgesinin yapısı gereği, yapılaşmaya zorunlu hallerde (taşkın alanlar veya akarsu/dere yatakları dışındaki diğer jeolojik sakıncalı alanlarda), zemin özelliklerinin belirlenmesi, bu özelliklere göre yerleşime uygunluk değerlendirmesinin yapılması ve bu kapsamda hazırlanacak jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarının ilgili idarece onanması zorunludur

### 7.2.9.2. Taşkın Alanları

- 7.2.9.2.1. Akarsu / çay / dere yatakları, taşkın alanları, taşkın ve sel oluşabilecek potansiyel alanlar yapılaşmaya / kullanıma açılmaması esastır.
- 7.2.9.2.2. Bu alanlardaki mevcut yapılaşmalar dondurularak tevsii ve yoğunluk artışı yapılamaz. Mevcut yapılar için kullanım süresince kirliliği önleyici tedbirleri alınarak kullanım ömrü dolduğunda, yapıların yer aldığı alan yapı sahiplerince rehabilite edilecektir.
- 7.2.9.2.3. Bu alanların çevresinde dsi genel müdürlüğü tarafından taşkın sınırı belirlenerek taşkın ve sele ilişkin önlemler alındıktan sonra ilgili idarelerin onayıyla yapılaşmaya gidilebilir.
- 7.2.9.2.4. Bu alanlarda Tefer II Projesi kapsamında alınan kararlar ve hazırlanan projeler uygulanacaktır.

## 7.3. Altyapı

### 7.3.1. Ulaşım

#### 7.3.1.1. Karayolu Kenarında Yapılacak Yapı ve Tesisler

- 7.3.1.1.1. 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 "Petrol Piyasası Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 7.3.1.1.2. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğundaki karayolu güzergâhlarında, belirlenmiş olan standartlardan az olmamak üzere, yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.
- 7.3.1.1.3. Karayolu servis alanlarında yer alacak yapılar: akaryakıt ve LPG istasyonları, servis istasyonu, konaklama tesisi, yeme içme tesisi v.b. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalardır.
- 7.3.1.1.4. Bu alanlardaki yapılaşmalar ilgili yönetmeliklere göre alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- 7.3.1.1.5. Bu amaçlı yapılacak yapılar ancak karayolu kenarındaki marjinal tarım arazilerinde yer alabilecektir. İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşlerinin alınması zorunludur. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmadan uygulama yapılamaz. Emsal (E)= 0,30'dur.

#### 7.3.1.2. Demiryolları

- 7.3.1.2.1. Planlama bölgesi kapsamındaki demiryolu güzergâhlarının Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı tarafından ulaşım fizibilitesi,

güzergâh etüdü yapılacak, kapasitesi kesinleştirilecek ve projelendirilecektir.

- 7.3.1.2.2. Planda gösterilen öneri demiryolu güzergâhları ilgili kuruluşların projeleri doğrultusunda alt ölçekli planlar sırasında yeniden değerlendirilebilir.
- 7.3.1.2.3. TCDD geçişinin olduğu kesimlerde; koridorun her iki tarafındaki yapı yaklaşma mesafesi ilgili kurumun görüşü doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- 7.3.1.2.4. Yeni demiryolu hatları üzerinde yapılacak gar, istasyon ve triyaj/marşandiz garlarının yer seçimi ilgili birimlerce kurum görüşleri alınarak yapılacaktır. Bu kullanımlar daha sonra 1/5000 Nazım ve 1/1000 Uygulama Planlarında yer alacaklardır.
- 7.3.1.2.5. Filyos Havzası Projesinin gerçekleşmesi durumunda, mevcut demiryolundan havaalanı terminal binasına iltisak hattı döşenecektir.
- 7.3.1.2.6. Organize sanayi bölgelerinde yer alacak olan sanayi tesislerinin türü ve taşıma kapasitelerine koşut olarak, gerektiğinde mevcut hatlarla organize sanayi bölgeleri arasında iltisak hatları inşa edilecektir.
- 7.3.1.2.7. Demiryolu geçişlerinin güvenlik nedeniyle ayırıcı/bariyer olması nedeniyle, yerel tarımsal aktivitelerin devamlılığı için kırsal yerleşimlerin araç ve yaya ulaşımını sağlayacak yeterlilikte yaya ve araç geçişleri düzenlenir.

### 7.3.1.3. Havayolları

- 7.3.1.3.1. Saltukova Havalimanı'nın uluslararası uçuşlara hazır hale getirilmesi için ilgili idarelerce gerekli çalışmalar yapılacaktır.
- 7.3.1.3.2. Havaalanı mânia planı yürürlükteki nazım ve uygulama imar planlarına işlenerek yapılaşmalarda mânia planı kriterlerine uyulacaktır. Mânia planı kapsamında bulunan bölgelerdeki inşaat faaliyetlerinde ruhsat verilmeden önce bölgede yetkili kurum ve kuruluşların görüşünün alınması gerekmektedir.
- 7.3.1.3.3. Uygun alanlarda özellikle turizm amaçlı küçük uçak ve helikopter pistleri kurulabilir. Bu alanlar, aynı zamanda sel, taşkın, deprem vb. doğal afetler ya da sağlık hizmetleri gibi acil durumlar için de kullanılacaktır. Bu alanlar ilgili idarelerin görüşleri alınarak 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planlarında belirlenecektir.

#### 7.3.1.4. Denizyolları

##### 7.3.1.4.1. Liman, Yat Limanı ve Balıkçı Barınakları

7.3.1.4.1.1. Bu alanlarda ilgisine göre; 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 618 sayılı Limanlar Kanunu, 655 sayılı Ulaştırma, Denizcilik Ve Haberleşme Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, 2634 sayılı Turizmi Tesvik Kanunu, 1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu, 644 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, "Kamu ve Özel Sektör Tarafından Yapılacak Stratejik Önemdeki Tesislerin Belirlenmesinde Uyulacak Esas ve Kriterler" hükümleri ve ÇED Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

7.3.1.4.1.2. Çevre düzeni planı üzerinde, liman, yat limanı ve yolcu iskeleleri şematik olarak gösterilmiş olup, uygulama 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri uyarınca ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına göre yapılacaktır.

7.3.1.4.1.3. Kıyı, dolgu ve deniz yapılarına ilişkin imar planları ilgili mevzuat doğrultusunda onaylanır.

7.3.1.4.1.4. Tesislerin katı ve sıvı atıklarının akarsulara ve denize karışmaması için gerekli önlemler alınacak, yeni inşa edilecek olanlar için ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınacak, ÇED raporu hazırlanacak ve ÇED süreci tamamlanacaktır.

7.3.1.4.1.5. Bu alanlarda alt ölçekli imar planlarında belirlenmek ve ilgili kurumların onayı alınmak kaydıyla yolcu taşımacılığında kullanılmak üzere gerekli tesisler ve yolcu iskeleleri yer alabilir.

#### 7.3.2. Enerji

##### 7.3.2.1. Enerji Kaynak Alanları, Enerji Üretim Alanları ve Enerji İletim Tesisleri

7.3.2.1.1. Enerji kaynak alanları, 5346 sayılı "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun" çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

7.3.2.1.2. Enerji üretimine ilişkin tesislerden Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) sürecine tabi olanlar için ÇED süreci tamamlanmadan uygulama yapılamaz.

7.3.2.1.3. Bu planda gösterilen mevcut baraj ve göletlerde, ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda işlem yapılacaktır.

- 7.3.2.1.4.** Bu alanlarda yapılacak imar planlarında, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması ve kurulmuş/kurulacak tesislerde, ilgili mevzuat çerçevesinde çevresel tüm önlemlerin alınması zorunludur.
- 7.3.2.1.5.** Enerji üretim alanları ile ilgili olarak burada yer almayan hususlarda Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümleri geçerlidir.

### **7.3.2.2. Doğalgaz Boru Hatları ve Enerji İletim Hatları**

- 7.3.2.2.1.** Bu planda gösterilen doğalgaz boru hattı güzergahında ilgili mevzuat hükümleri ile Botaş tarafından belirlenen “imar uygulama çalışmalarında uyulması gereken planlama koşulları ve güvenlik kriterleri”ne göre işlem yapılacaktır.
- 7.3.2.2.2.** Bu planda gösterilen enerji iletim hatlarında ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda işlem yapılacaktır.
- 7.3.2.2.3.** Bu alanlarda yapılacak imar planlarında, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması zorunludur.

### **7.3.3. Arıtma Tesisleri**

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

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

### **7.3.4. Katı Atık Bertaraf ve Geri Kazanım Tesisi Alanı:**

- 7.3.4.1.** 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.
- 7.3.4.2.** Planlama alanında yerel yönetimler münferit olarak veya birden fazlası yanyana gelerek birlikler veya benzer kurumsal yapılar oluşturarak katı atık sağlıklı depoleme ve katı atık transfer istasyonları kurabilirler. Bu tesislerin yer seçiminde ilgili yasal düzenlemelere uyulacak ve ilgili kuruluşların görüşleri alınacaktır. Tesisin boyutları gereksinmelere göre mühendislik projelerinde belirlenecek, bunlar alt ölçekli planlarda yer alacaklardır.

### **7.3.5. Serbest Bölge ve Endüstri Bölgesi Gelişme Alanı**

- 7.3.5.1.** Bu alanlar alt ölçekte özel planlamaya tabidir.
- 7.3.5.2.** Endüstri bölgelerinde 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu (5195 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla yapılan değişiklikleri içerir) ve ilgili yönetmelikler uyarınca işlem yapılacaktır.

- 7.3.5.3.** Serbest bölgelerde ve serbest bölge genişleme alanlarında 3218 Sayılı Serbest Bölgeler Kanunu ve ilgili yönetmelikler uyarınca işlem yapılacaktır.
- 7.3.5.4.** Endüstri bölgeleri imar planlarında; planlama kararları, yoğunluğu ve diğer ayrıntılar yasal düzenlemeler uyarınca ilgili bakanlık tarafından düzenlenir ve onaylanır. İmar planları hazırlanırken, mülkiyet sınırları içinde sağlık bakanlığı ile bakanlık arasında yapılacak protokol çerçevesinde belirlenen sağlık koruma bandı bırakılır.
- 7.3.5.5.** Serbest bölge ve genişleme alanında plan hükümlerinin özel hükümler başlığı altındaki serbest bölgeler alt – başlığı altında yer alan hükümler geçerlidir.
- 7.3.5.6.** Ancak, tüm endüstri bölgesi, serbest bölge ve serbest bölge genişleme alanlarında; ayrıca, sondajlı jeolojik ve jeofizik etüt sonuçlarına göre projelendirme ve uygulama yapılır.
- 7.3.5.7.** Taşkın alanı sınırlarına giren kesimlerde Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün olumlu görüşü ve gerekli önlemler alınmadan uygulama yapılamaz.
- 7.3.5.8.** Bu alanlarda planda öngörülen yapılanma ve tesisleşme yapılançaya dek mevcut tarımsal faaliyetler sürdürülür. Ancak, kamulaştırmaya konu olan kesimlerde bu koşul, kamulaştırma kararı alan ve kamulaştırmayı yapan kurumlar tarafından yürürlükte bulunan yasal düzenlemeler gözetilerek uygulanır.