

YALOVA TERMAL TURİZM MERKEZİ

NAZIM İMAR PLANI VE UYGULAMA İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

A – PLANLAMA ALANI TANIMI

Yalova İli, Marmara Bölgesi'nde 40° 28' ve 40° 45' kuzey enlemleri, 28° 45' ve 29° 35' doğu boylamları arasında yer almaktadır. 798 km²'lik yüzölçümüyle Türkiye topraklarının %0,11'ini kaplamaktadır. Deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 2 metredir. Yalova ili, kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli, güneyinde Bursa (Orhangazi-Gemlik) ve Gemlik Körfezi ile çevrilidir. (Harita 1ve2)

Yalova İli, Altınova, Armutlu, Çiftlikköy, Çınarcık, Termal ve Merkez ilçe olmak üzere 6 ilçeden oluşmaktadır.

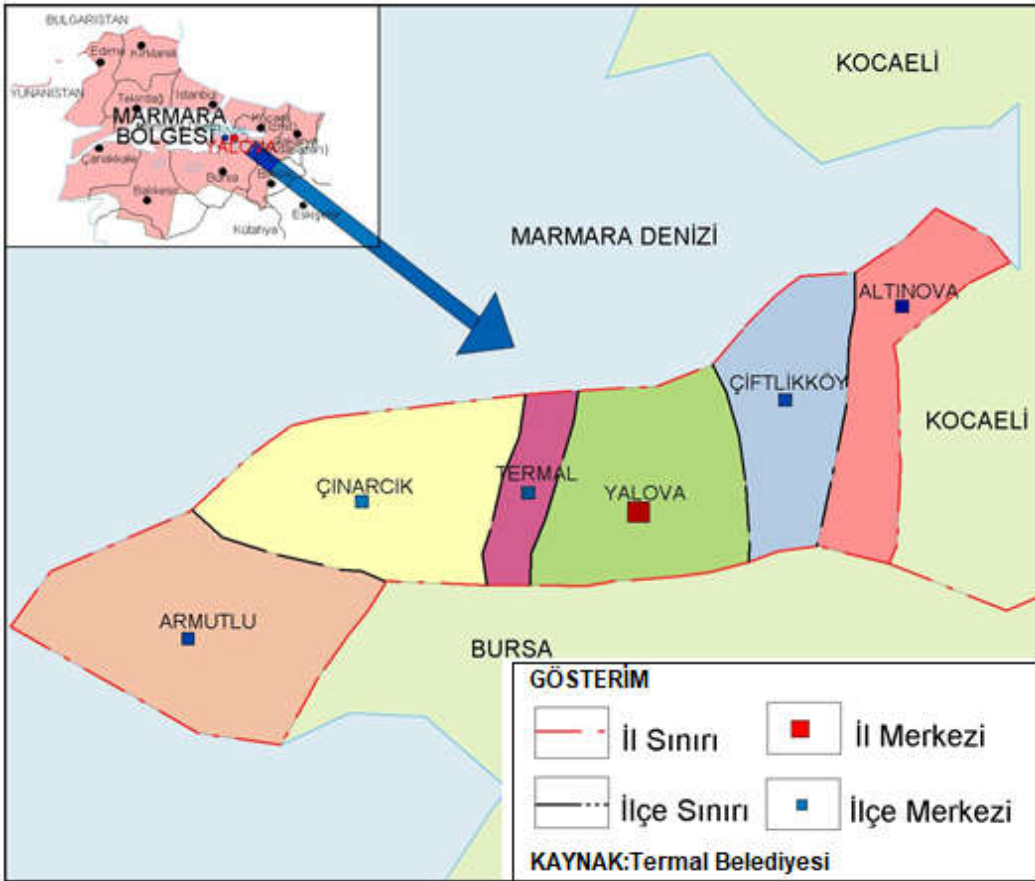
Termal İlçesi 67 km²'lik yüzölçümü ile Yalova İli'nin en küçük ilçesi olup, il topraklarının yaklaşık %8.4'ünü kapsamaktadır. Termal İlçesi'nin kuzeyinde Marmara Denizi, doğusunda Yalova il merkezi, güneyinde Bursa İli'nin Gemlik İlçesi ve batısında Çınarcık İlçesi bulunmaktadır. (Harita 3)

Merkezler	Mesafe (km)
Yalova İl merkezi	12
Çınarcık İlçesi	19
Altınova İlçesi	28
Ankara	419
İstanbul	188
İzmir	399
Antalya	612
Gaziantep	1099
Van	1603
Trabzon	1038

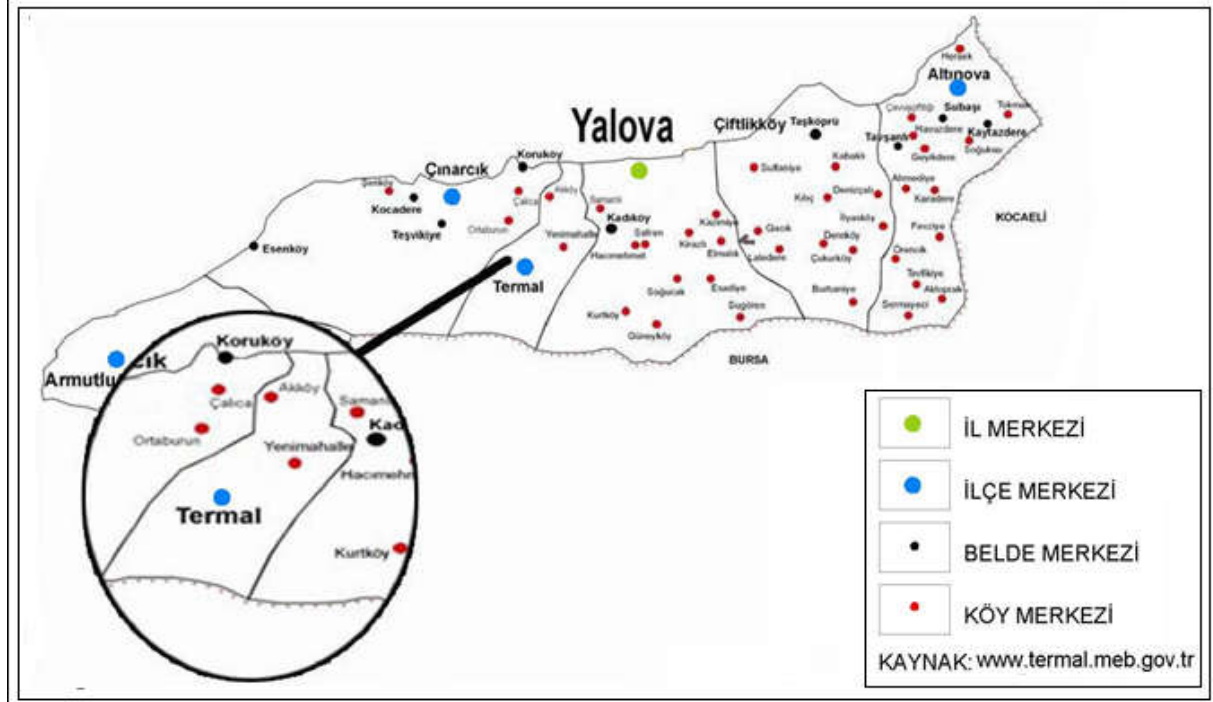
TABLO 1: TERMAL İLÇESİ'NİN ÇEŞİTLİ İL VE İLÇE MERKEZLERİNE UZAKLIĞI



HARİTA 1: ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ



HARİTA 2: İL İDARİ BÖLÜNÜŞ



HARİTA 3:İLÇE İDARI BÖLÜNÜŞ

31.12.2018 tarihli Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre; Yalova İli'nin nüfusu 262.234 kişi olup 192.288 kişi il ve ilçe merkezlerinde, 69.946 kişi ise belde ve köylerde yaşamaktadır. Termal İlçesi'nin, kentsel nüfusu 3660 kişi ve köylerin nüfusu 3124 kişi olmak üzere toplam nüfus 6784 kişidir.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) SONUÇLARI

	TOPLAM			İL VE İLÇE MERKEZLERİ			BELDE VE KÖYLER		
	TOPLAM	ERKEK	KADIN	TOPLAM	ERKEK	KADIN	TOPLAM	ERKEK	KADIN
TÜRKİYE	82.003.882	41.139.980	40.863.902	75.666.497	37.912.323	37.754.174	6.337.385	3.227.657	3.109.728
YALOVA	262.234	131.403	130.831	192.288	95.373	96.915	69.946	36.030	33.916
MERKEZ	144.407	71.400	73.007	124.956	61.777	63.179	19.451	9.623	9.828
ALTINOVA	28.232	15.009	13.223	6.761	3.448	3.313	21.471	11.561	9.910
ARMUTLU	9.625	4.931	4.694	6.914	3.552	3.362	2.711	1.379	1.332
ÇINARCIK	34.076	16.812	17.264	18.224	8.766	9.458	15.852	8.046	7.806
ÇİFTLİKKÖY	39.110	19.610	19.500	31.773	15.756	16.017	7.337	3.854	3.483
TERMAL	6.784	3.641	3.143	3.660	2.074	1.586	3.124	1.567	1.557

İL ADI	İLÇE ADI	KÖY ADI	TOPLAM	ERKEK	KADIN
YALOVA	TERMAL	AKKÖY	1.927	976	951
YALOVA	TERMAL	YENİMAHALLE	1.197	591	606

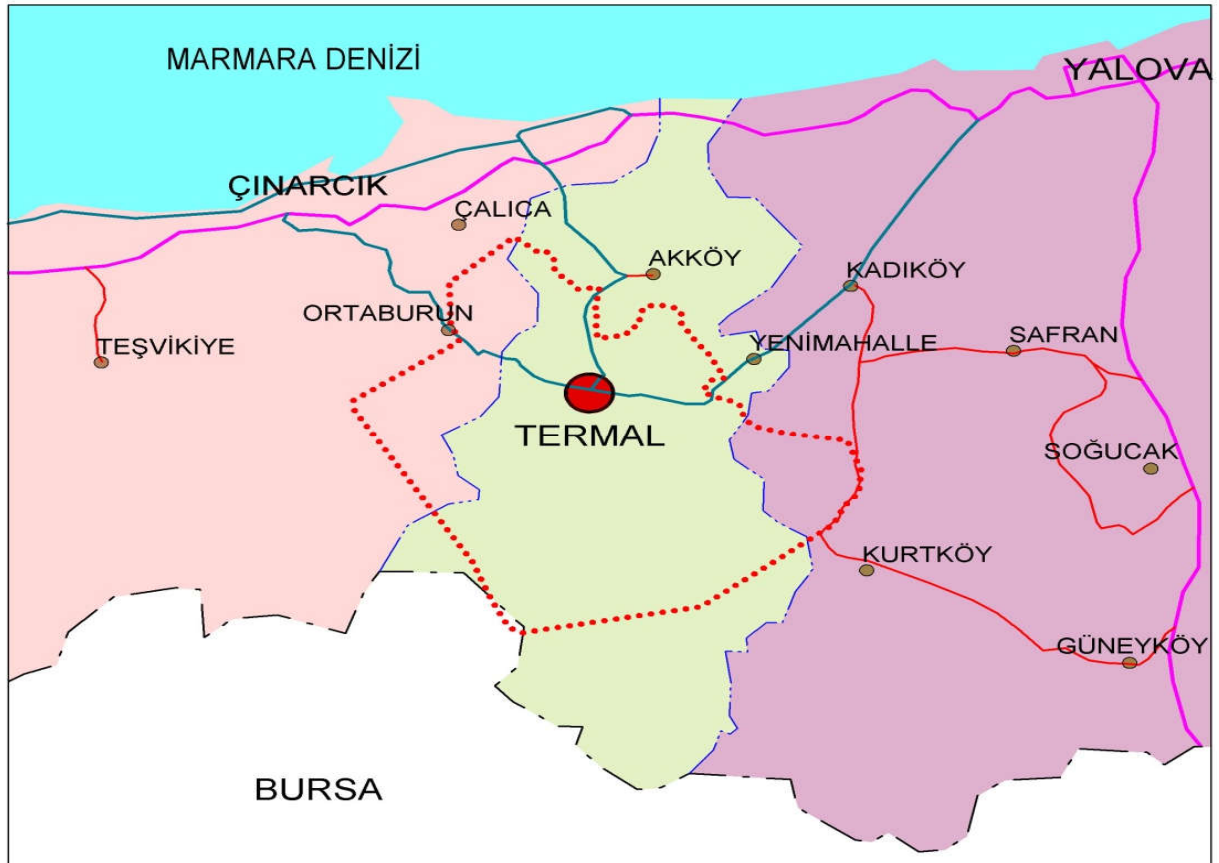
İL ADI	İLÇE ADI	BELDE/KÖY ADI	BELEDİYE ADI	MAHALLE ADI	MAHALLENİN BAĞLI OLDUĞU BELEDİYENİN NİTELİĞİ	TOPLAM	ERKEK	KADIN
YALOVA	TERMAL	MERKEZ	TERMAL	GÖKÇEDERE	İLÇE MERKEZİ	2.536	1.500	1.036
YALOVA	TERMAL	MERKEZ	TERMAL	ÜVEZPINAR	İLÇE MERKEZİ	1.124	574	550

TABLO 2:NÜFUS BİLGİLERİ 2018

1995 yılında ilçe statüsüne kavuşan ve belediye teşkilatı kurulan Termal İlçesi'ne bağlı Akköy ve Yenimahalle olmak üzere iki adet köy ve ilçe merkezinde; Gökçedere ve Üvezpınar olmak üzere iki adet mahalle birimi bulunmaktadır.

Termal ilçesi, doğal ve kültürel değerler açısından yüksek bir potansiyele sahip olup, bu potansiyeli değerlendirebilmek amacı ile Turizm Merkezi ilan edilmiştir. 06.09.1982 tarih ve 17804 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan, 16.12.2006 tarih ve 26378 sayılı Resmi Gazete ile sınır değişikliği yapılan "Yalova Termal Turizm Merkezi"dir. Termal Turizm Merkezi içinde bulunan sit alanları için 3386 ve 5226 sayılı Kanunlar ile değişik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca sit alanlarının korunması, değerlendirilmesi ve gelecek kuşaklara aktarımı amacıyla koruma amaçlı imar planı hazırlanmış ve onaylanmıştır.

Termal Turizm Merkezi; Çınarcık, Termal ve Merkez ilçe sınırları içerisinde kalmaktadır. Toplam yaklaşık 3.503 hektar olan Termal Turizm Merkezi'nin 316 hektarlık alanı Çınarcık İlçesi'nde, 308 hektarlık alanı Merkez İlçe'de ve 2.582 hektarlık alanı ise Termal İlçesi'nde kalmaktadır.



HARİTA 4: YALOVA TERMAL TURİZM MERKEZİ ALANI

4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen “Yalova Termal Turizm Merkezi” kapsamında termal turizmin planlı gelişiminin sağlanması amacıyla 08.08.2008 tarihinde 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Kültür ve Turizm Bakanlığı’nca onaylanmıştır. Ancak “Gökçe Barajı Özel Hüküm Belirlenme Çalışması” Çevre ve Orman Bakanlığı (Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü)’nün 10.06.2010 tarih ve 35116 sayılı yazısı ile 25.03.2010 tarih ve 4995 sayılı Makam Oluru yazısı ile onaylandıktan sonra Gökçe Barajı Özel Hükümlerine uygun olarak hazırlanan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Revizyonu 13.12.2010 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı’nca onaylanmıştır.

Termal Belediye Başkanlığı’nca Gökçe Barajı Özel Hükümleri doğrultusunda hazırlatılan 1/50000 ölçekli Yalova Termal Turizm Merkezi’ne ilişkin bütüncül Çevre Düzeni Planı Bakanlığın Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu’nun 10.12.2018 tarih ve 2018/11-5 sayılı kararı doğrultusunda 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu’nun 7. Maddesi uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığı’nca onaylanmıştır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü’nün 24.01.2019 gün ve 35698499-309.01(770610001)-E.75697 sayılı yazısı eki olarak Termal Belediye Başkanlığı’na iletilen planlar, 03.11.2003 tarih ve 25278 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik”in 15. Maddesi doğrultusunda 30.01.2019 tarihinde 1 ay süre ile askıya çıkarılmıştır.

1 - PLANLAMA KARARLARINI ETKİLEYEN HUSUSLAR

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu’nun yürürlüğe girdiği tarih olan 12.03.1982 tarihinden sonra bu kanuna bağlı olarak turizm merkezi ilan edilen alanlar arasında Yalova Termal Turizm Merkezi de bulunmakta olup, önemli turizm merkezleri arasındadır.

Yalova Termal Turizm Merkezi’nin destinasyon olarak geliştirilmesi, bölge içinde başka termal turizm türleri, kültürel ve doğal değerlerle ilişkilendirilmesi hedeflenmektedir. Bu hedef doğrultusunda; koruma ve kullanma dengesi içerisinde termal turizmin planlı gelişiminin sağlanması, şehircilik bilimi ilkeleri, yürürlükteki mevzuat ve Yalova Termal Turizm Merkezi 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarına uygun, 1/5000 ölçekli

Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması bu projenin amacını oluşturmaktadır.

Turizm merkezi odaklı planlama çalışması sonucunda hedeflenen;

- Termal suların kür parkı ve kür merkezi kullanımlarıyla insan sağlığı açısından daha verimli değerlendirilmesi,
- Turizm ve rekreasyona yönelik nitelikli ve uluslararası standartlara sahip tesislerle konaklama, eğlence, dinlenme ve spor olanaklarının sunulması,
- Turizm yatırımcılarına tahsis edilebilecek kamu arazileri belirlenmesi,
- Özel mülkiyetlerin sahipleri tarafından turizm amaçlı kullanımının sağlanması,
- Bölgenin Turizm gelirinin artırılması,
- Turizm sezonunun 12 aya yayılması,
- Yurtdışı talebinin bölgeye çekilmesi,
- Bölgedeki kalkınmaya destek olunmasıdır.

Planlama çalışması kapsamında, beldeye özgü yapılacak sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalara dayalı çalışmalar ve projeksiyonlar ile belirlenecek hedefler, beldenin gelecek dönemdeki gelişimine yön verecek, gelecekteki kimliğini ve yerleşme desenini belirlemede etken olacaktır.

Bu bağlamda yukarıdaki hususlar da göz önünde bulundurularak, Termal İlçesi'nin ülkesel ve bölgesel konumu ve öneminin irdelenerek, gelecek dönemdeki sosyo-ekonomik yapı deseninin yanı sıra konut, turizm, ticaret vb. alanların yer seçimi, ulaşım alternatiflerinin oluşturulması, koruma–kullanma kararlarının, mekansal kullanım alanları dağılımlarının belirlendiği, ülkesel ve bölgesel ölçekli verilerin beldeye olan yansımaları hazırlanan Termal Turizm İmar Planına aktarılmıştır.

Termal Turizm İmar Planı Raporu'nun içeriği; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından alınan görüşlerin değerlendirilmesiyle yerinde yapılan arazi çalışmaları ve büro çalışmaları olmak üzere üç kısımdan oluşmuştur.

Turizm Merkezi İmar Planı çalışmaları bünyesinde, yerleşmenin özelliklerini yansıtan bir sentez ve planlama alanını kısıtlayan eşikleri belirten bir eşik sentezi hazırlanmış ve bu doğrultuda planlama çalışması yapılmıştır. Sentez çalışması için, Termal Belediye

Başkanlığı'nca Gökçe Barajı Özel Hükümleri doğrultusunda hazırlanan, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 10.12.2018 tarih ve 2018/11-5 sayılı kararı doğrultusunda onaylan ve 30.01.2019 tarihinde Termal Belediyesi'nde 1 ay süre ile askıya çıkarılan 1/50000 ölçekli Yalova Termal Turizm Merkezi'ne ilişkin bütüncül Çevre Düzeni Planı çalışmasına ilişkin yapılan ve güncel verileri içeren Araştırma Raporu verilerinden yararlanılmıştır.

İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Jeolojik Etüt Raporu, ZETAŞ Zemin Teknolojileri AŞ'nin 03.01.2003 ve GÜRSU Sismik Ltd Şti'nin 17.08.2009 onaylı imar planına esas jeolojik– jeoteknik etüt raporu, DAS Mühendislik Ltd. Şti tarafından ve 31.05.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce onaylanan imar planına esas jeolojik – jeoteknik etüt raporu, Tarım ve Orman Bakanlığı İl. Bölge Müdürlüğü, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlığı ve Müzeler Genel Müdürlüğü Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Türkiye Elektrik İletim A.Ş. 2.Bölge Müdürlüğü Tesis Kontrol Müdürlüğü, Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı, İl Sağlık Müdürlüğü, Milli Savunma Bakanlığı İzmit İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı, Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 1. Bölge Müdürlüğü Emlak Servis Müdürlüğü, Arsan Marmara Doğalgaz Dağıtım A.Ş, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü, Aile Çalışma ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü, Türk Telekomünikasyon A.Ş. Erişim Planlama ve Yatırım Müdürlüğü, Termal Kaymakamlığı, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Milli Emlak Müdürlüğü görüşleri değerlendirilmiştir.

1.1– FİZİKİ VERİLER

• TOPOĞRAFYA

Armutlu Yarımadası'nın kuzey kıyısı ile Samanlı Dağları'nın kuzey eteklerine kurulmuş olan Yalova, Türkiye'nin kuzeybatısında ve Marmara Bölgesi'nin güneydoğu kesiminde yer almaktadır.

Yalova, doğu kıyılarındaki düzlükler dışında dağlık bir araziye sahiptir. Bölgenin güneyi; batıdan doğuya doğru İzmit-Sapanca arasında Kocaeli Sıradağları ile birleşen Samanlı Dağları'yla kaplanmış durumdadır ve ilin başlıca dağları da Samanlı Dağları'dır

Yalova İli verimli ve bereketli ovalara sahiptir. Ovalar, akarsular boyunca uzanmakta ve kıyıda 1-2 km. içeriye doğru sokulmaktadır. Çınarcık, Gökçedere, Kirazlı, Kılıç ve Taşköprü ile deniz arasında birbirinden alçak tepeliklerle ayrılan büyüklü-küçüklü ovalar oluşmuştur. Bunlardan başlıcaları, Kocadere Ovası, Liman Ovası, Samanlı-Kadıköy Ovaları, Kazımiye Ovası ve Taşköprü Ovası'dır.

Yalova'daki en önemli akarsular kaynaklarını Samanlı Dağları'ndan alır ve kuzeye doğru akarak Marmara Denizi'ne dökülürler. Doğudan batıya doğru başlıca akarsular şunlardır: Karadere (Yalakdere), Laledere (Kılıç Dere), Ağıl Dere, Elmalık Dere, Balaban Dere, Safran Dere, Sellimandıra (Samanlı) Dere, Nacaklı Dere, Doğan Dere, Karpuz Dere, Kocadere.

Yalova'nın tek doğal gölü, Kocadere Köyü'nün güneyindeki Delmece Yaylası civarında bulunan ve Dipsiz Göl adıyla bilinen krater gölüdür. Bunun dışında, Termal İlçesi'nde Gökçe Baraj Gölü bulunmaktadır.

Termal İlçesi, bu coğrafi konumun güney batısında Samanlı Dağı'nın yamacında vadi içerisinde yer almaktadır. Toprakları Ferhat Deresi ve Samanlı Vadisi içindeki küçük akarsular ile sulanır.

İmar planı çalışmalarının yapıldığı Termal İlçe Merkezi'nin coğrafi yapısı incelendiğinde yüksek eğimli alanlar ve dik yamaçlardan oluşturduğu görülmektedir.

• İKLİM

Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alan Termal İlçesinin iklimi, Makro-Klima tipi olarak, Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş niteliği taşır. Bağımsız bir iklim tipinin kalıpları içerisinde değerlendirilmesi olanaksızdır. Planlama alanının iklimi, bazı dönemlerde karasal iklim özelliklerini de yansıtmaktadır. Yalova Bölgesi'nde kuzeyden ve güneyden gelenlerle, sakin nitelikli olmak üzere başlıca üç tür hava akımı egemendir. İlde yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve bol yağışlıdır.

En düşük sıcaklık Ocak ve Şubat ayları içerisinde -3°C , en yüksek sıcaklık Haziran ayında $35,8^{\circ}\text{C}$ olarak tespit edilmiştir.

İl merkezi ve istasyonların rüzgar durumuna genel olarak bakıldığında; hakim rüzgarın ve en şiddetli rüzgarın Kuzeybatı rüzgarlarından kaynaklandığı tespit edilmiştir. Yıllık ortalama rüzgar hızı kuzeybatı yönünde $1,5\text{ m/sn}$ 'dir.

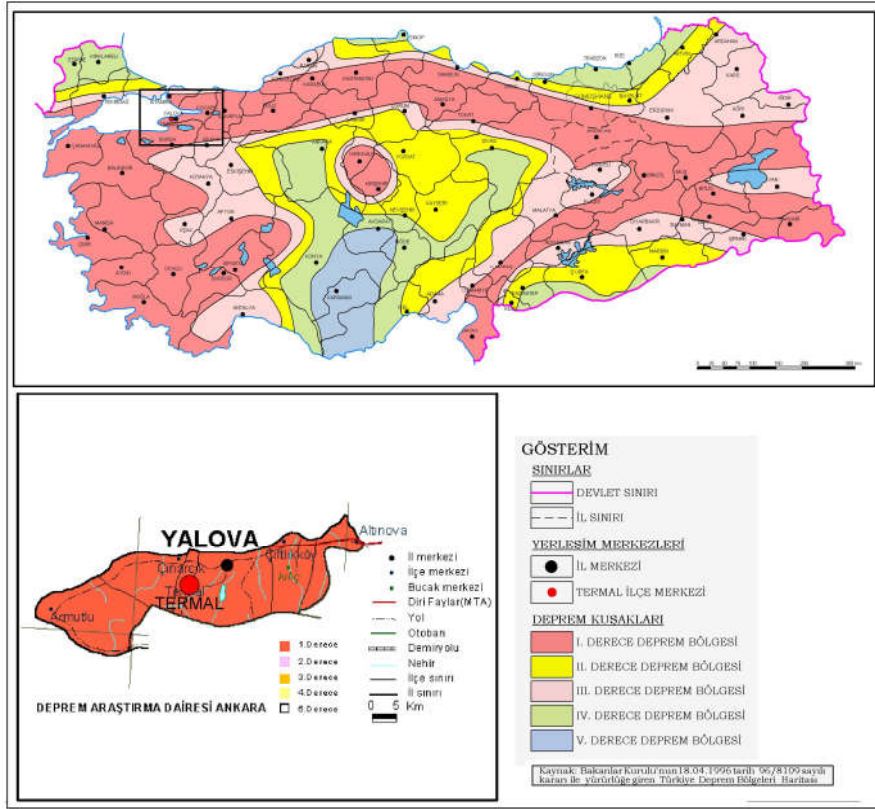
Termal İlçesi, Yalova İli'nde olduğu gibi Makro-Klima tipi olarak, Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş niteliği taşır. İlçede yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve bol yağışlıdır. Yıllık ortalama sıcaklık 10°C , ortalama yağış miktarı 800 mm 'dir.

• JEOLJİK YAPI VE DEPREM

İmar planı çalışmalarının yapıldığı Termal İlçesi'nin jeolojik yapısı; İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Jeolojik Etüt Raporu ile ZETAŞ Zemin Teknolojileri AŞ'nin 03.01.2003 ve GÜRSU Sismik Ltd Şti'nin 17.08.2009 Afet İşleri Genel Müdürlüğü onaylı "İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" ve DAS Mühendislik Ltd. Şti tarafından ve 31.05.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce onaylanan imar planına esas jeolojik – jeoteknik etüt raporundaki veriler doğrultusunda hazırlanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan "İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları"nda belirtilen; Önemli Alanlar - 5.2 (ÖA - 5.2), Önemli Alan - 2.1.a –1 (ÖA - 2.1.a), Önemli Alan – 2.1.b (ÖA – 2.1.b), Önemli Alan – 3 (ÖA – 3) ve Uygun Olmayan Alan (UOA) zemin sınıflarına ayrılmış ve söz konusu gösterimlerle ve plan notları ile jeolojik – jeoteknik etüt raporları imar planına yansıtılmıştır.

Termal Belediye'si coğrafi konum olarak Yalova İli'nin 15 km güneybatısında olup, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1.Derece Deprem Bölgesi içerisinde kalmaktadır. Planlama alanında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu genelgelere ve "**Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik**" kurallarına uyulmalıdır.



• HİDROLOJİ

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 12.11.2018 tarih ve 48376342-754-773693 sayılı görüşünde; "planlama alanı güneyinde Çınarlı Dere, planlama yapılacak alan içerisinde, Uzun Dere, Gökçe Dere ve yan kolları, Tombalak Dere'nin yan kolunun memba kesimleri, Şaban Deresi'nin memba kesimlerini içeren Kedikayası Deresi ile Yalova ve İzmit Körfezi güney yerleşimlerinin içme suyunun temin edildiği Gökçe Barajı ve koruma alanları yer almaktadır.

İmar planına işaretlenen taşkın alanlarında, önerilen taşkın tesisleri gerçekleşinceye kadar yerleşime izin verilmemelidir.

Doğal vadi içerisinde bulunan Çınarlı Dere de akış şartlarına müdahale edilmeyerek doğal yatağının korunması, dere şevlerinde yol yapımı nedeniyle bulunan hareketli malzemenin kaldırılarak Gökçe Barajı'na intikalin önlenmesi, dere aksından itibaren her iki sahilde minimum 15er m dere koruma bantları bırakılması gerekmektedir. Kedi Kayası Dere ve yan kolu ile Tombalak Dere memba kolunda dere akış şartlarına

müdahale edilmeyerek taşkın kontrolüne yönelik dere ıslah tedbirleri alınıncaya kadar Tombalak Dere memba kolu ile Kedi Kayası Dere yan kolundan dere aksından itibaren her iki sahilde minimum 10.ar m. Kedi Kayası Dere aksından her iki sahilde 20.şer m. Dere koruma bantlarının bırakılması gerekmektedir.” denilmektedir. Bu görüş doğrultusunda ve Gökçe Barajı Özel Hükümleri ve İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik Hükümleri kapsamında planlama çalışmaları yapılmıştır.

- **TOPRAK ETÜDÜ**

Termal İlçesi'nin toprak yapısı konusunda; İller Bankası Genel Müdürlüğü talebiyle Bursa Köy Hizmetleri Bölge Müdürlüğü'ne 2001 yılında hazırlatılan “Yalova Termal İlçesi'ne ait Arazilerin Toprak Etüt Raporu” verileri ile Yalova İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 02.11.2018 tarih 92313844-622.02-E.3206058 sayılı yazısı ile belirtilen İl Toprak Koruma Kurulu'nun 2010/6 sayılı kararı ile 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Mutlak Koruma Bandının dışında kalan alanların tarım dışı amaçlı kullanımı uygun görülmüştür. Yine bu bant içinde kalan 25 dekarlık bir kısım alanda tarım dışı amaçlı kullanıma uygun bulunmuştur. Planlama çalışmaları bu doğrultuda gerçekleştirilmiştir.

- **BİTKİ ÖRTÜSÜ - ORMAN**

Tarım ve Orman Bakanlığı İl. Bölge Müdürlüğü'nün 02.11.2018 tarihli 25766643-045.01-E3197379 sayılı yazısında alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan Korunan Alanlarda kalmadığı ve 04.04.2014 tarih ve 28961 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamındaki “Tescilli Sulak Alan” bulunmadığı belirtilmiştir.

Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nce kadastro sınırları belirlenen Orman sınırları ile 2B sınırları dikkate alınarak imar planı hazırlanmıştır.

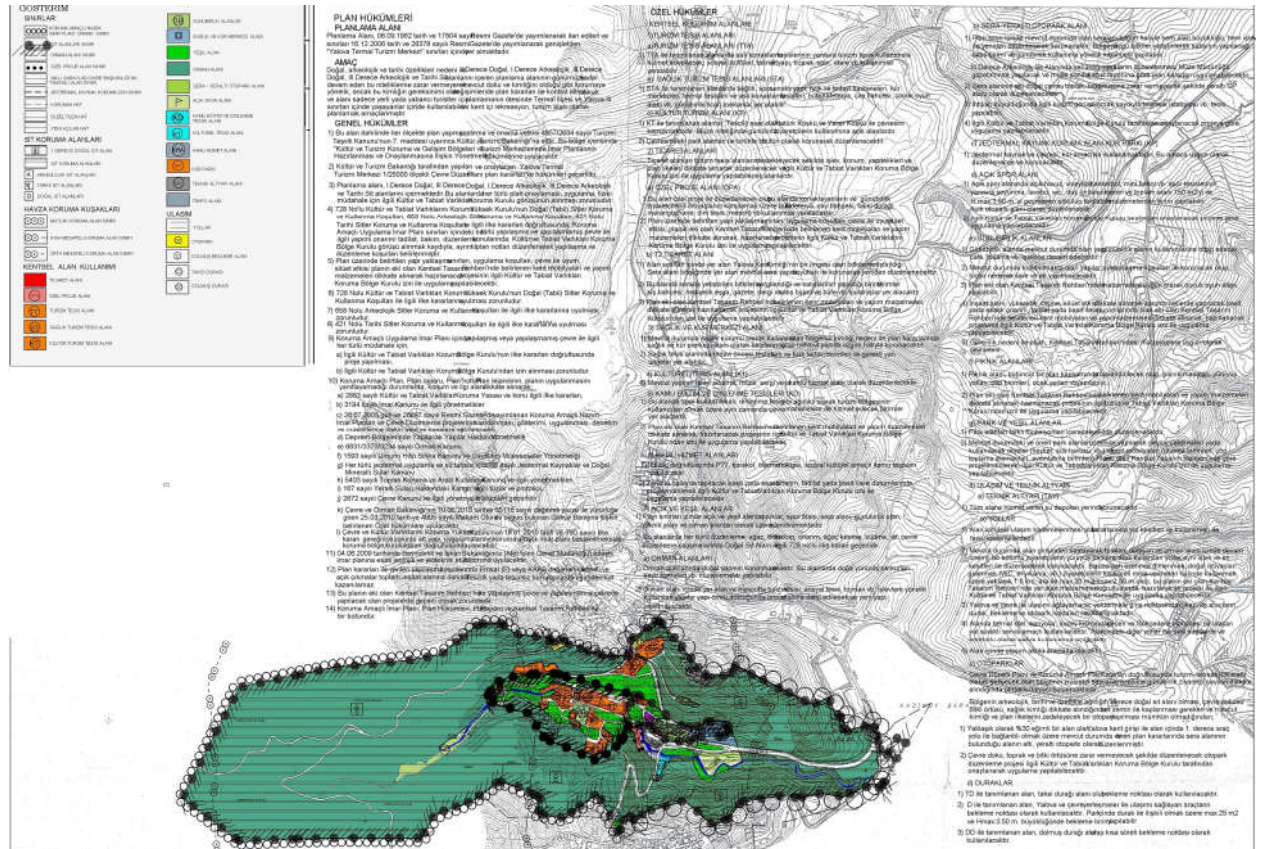
1.2- MEKANSAL YAPI

Termal İlçesi'nde Kaplıcaların bulunduğu alanın tarihi M.Ö 2000'e dayanmaktadır. Ancak Gökçedere ve Üvezpınar Köyleri 18 Mayıs 1992 tarih ve 40163 sayılı karar ile birleşerek belde olmuş, 27 Mart 1994 tarihinde yapılan genel mahalli idareler seçimleri

sonucu 04.04.1994 tarihinde belediye kuruluşu yapılmış, 06.06.1995 tarih ve 550 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile bu iki köy mahallesi olmak üzere İlçe merkezini oluşturmuş, Akköy ve Yenimahalle Köyleri "Termal" ismi verilen bu ilçeye bağlanmıştır. İki köyün birleşmesiyle meydana gelen ilçe de gelişme yine birbirinden kopuk bu iki mahallede gelişerek devam etmiş olup kaplıcaların bulunduğu bölge turizm tesisleri alanı haline gelmiştir.

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarih olan 12.03.1982 tarihinden sonra bu kanuna bağlı olarak turizm merkezleri ilan edilen alanlar arasında Yalova Termal Turizm Merkezi de bulunmakta olup, önemli turizm merkezleri arasındadır.

Termal kaplıcalarının yer aldığı alanı kapsayan 397 parselde, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 19.01.1996 tarih ve 3995 sayılı kararı ile 1.derece doğal, arkeolojik ve tarihi sit alanı ve Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 15.09.2009 tarih ve 1081 sayılı kararı ile 1. ve 3. Derece arkeolojik ve tarihi sit alanı olarak ilan edilen sit alanları bulunmakta olup, bu alanlara ilişkin 23.11.2010 tarih ve 1702 sayılı kararı ile Koruma Amaçlı İmar Planı onaylanmıştır.



PLAN 1: KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI

Planlama çalışması kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 08.11.2018 tarih ve 95741949-169.09.99-E.908265 sayılı görüşünde sözkonusu planlama alanı "arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanı dışında kalmakta olup alandaki parseller üzerinde korunması gerekli kültür varlığı yer almamaktadır. Alanda yapılacak inşai ve fiziki uygulamalar sırasında kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı kanununun 4. Maddesi doğrultusunda işlem yapılması gerekmektedir." denmektedir.

1.3- YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Planlama alanının ilk imar planı Termal Su Şehri İmar planı adıyla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 18.07.1985 tarihinde onaylanmıştır. Termal Belediyesi kurulduktan sonra 13.06.2003 tarih ve 25 sayılı BMK ile Akköy'ün 28.07.2003 tarih ve 42 sayılı BMK ile Yeni Mahalle'nin İmar planları Termal Belediyesi'nce onaylanmıştır.

Termal Turizm Merkezi İmar Planı; Gökçedere, Üvezpınar mahallelerinin tamamını, Akköy ve Yenimahalle köylerinin bir kısmını kapsamaktadır.

1.4- ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

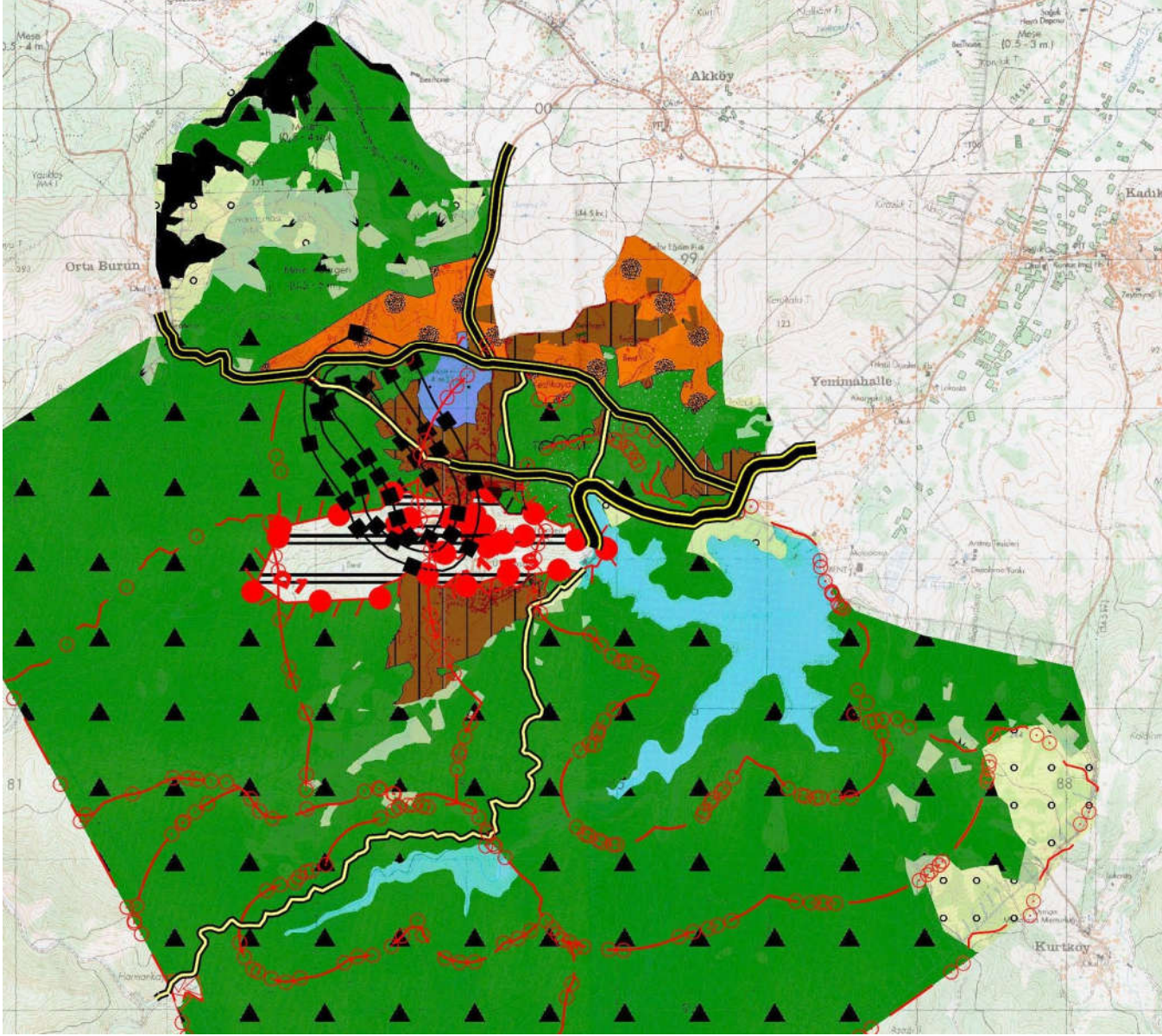
Termal Belediye Başkanlığı'nca Gökçe Barajı Özel Hükümleri doğrultusunda hazırlatılan Yalova Termal Turizm Merkezi'ne ait 1 / 50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği Bakanlığın Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 29.08.2019 tarih ve 2019/16-8 sayılı kararı doğrultusunda 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7. Maddesi uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylanmıştır.

Bu planın amacı, 4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen Yalova Termal Turizm Merkezi'nde koruma kullanma dengesi içerisinde Termal Turizmin planlı gelişiminin sağlanmasıdır.

Turizm Merkezi kapsamında; bölgenin jeotermal kaynak potansiyeli ile beraber doğal, kültürel, tarihi değerlerinin ve sosyo-ekonomik kaynaklarının sürdürülebilirlik ilkesi çerçevesinde, koruma-kullanma dengesi gözetilerek turizme yönlendirilmesine yönelik kararlar getirilmesiyle termal turizm ve termal turizmle bütünleşebilecek alternatif turizm türlerine yönelik yeni yatırım alanları oluşturulacaktır. Termal turizmin on iki ay turizm

yapma, yüksek istihdam oluşturma, tesislerde yüksek doluluk oranını yakalayabilme vb. avantajları ile beraber alternatif turizm türleriyle de turizm faaliyetleri çeşitlendirilerek, bölgenin turizm sektöründen aldığı payın arttırılması böylelikle bölgesel kalkınmanın sağlanması hedeflenmektedir.

Yalova Termal Turizm Merkezi 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları oluşturulurken kamu kurum ve kuruluşlarından alınan görüşler dikkate alınmış ve görüşler plana aynen yansıtılmıştır. Plan kararlarını şekillendiren en önemli eşikler; orman alanları, tarım alanları, Gökçe Barajı Özel Hüküm Belirleme Çalışması, doğal sit alanları, tarihi sit alanları, arkeolojik sit alanları yerleşim ve kullanım açısından planın gelişmesini kısıtlayıcı faktörler olmuştur. Belirtilen amaçlar ve eşikler çerçevesinde hazırlanan Termal Turizm Merkezi 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “ Turizm Alanı, Kentsel Mevcut Yerleşik Alan, Orman Alanı ve Tarım Alanı “ kullanım kararları getirilmiştir.



PLAN 2:YALOVA TERMAL TURİZM MERKEZİ 1/50000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

1.5- GELİŞME EĞİLİMLERİ

İlçenin sahip olduğu önemli kültür, doğa ve termal turizm potansiyeli, Termal İlçesi'nin gelecek yıllardaki vizyonunun en önemli faktörüdür. Günümüzde olduğu gibi gelecek yıllarda da temel ekonomik faaliyet yine turizm olacak ikinci sırada ise tarım sektörü yer alacaktır. Yani gelecek yıllarda günümüze paralel bir gelişme olacak ancak ilçe merkezi konumu ve turizm sektöründeki gelişmeler ile idari sosyal hizmetler ve ticaretle de gelişmelerin olacağı kaçınılmazdır. Böylelikle Termal İlçesi'nde, 2030 yılında günümüze

paralel olarak turizm sektörü birinci sırada yer alırken, tarım sektörü ikinci sırada ve hizmetler sektörü de üçüncü sırada yer alacaktır.

B – PLANLAMA KARARLARI

1- MEKANSAL STANDARTLAR VE ALAN İHTİYACI

1.1- NÜFUS PROJEKSİYONU

1990 yılından 2018 yılına kadar olan nüfus verilerinin kullanıldığı nüfus projeksiyonlarında dört ayrı projeksiyon yöntemi kullanılmıştır. Bunlar; en küçük kareler, bileşik faiz, aritmetik ve üssel yöntemlerdir. Bu uygulanan yöntemlerle yerleşmenin 2030 yılında ulaşacağı nüfus hesaplanmaya çalışılmıştır. Bu doğrultuda; 2030 yılı nüfusu üssel artış yöntemi ile 6578, en küçük kareler yöntemi ile 4173, birleşik faiz yöntemi ile 6505, Aritmetik ortalama yöntemi ile 4805 kişi ve ortalama olarak 5515 kişi olacağı hesaplanmıştır.

NÜFUS PROJEKSİYONU					
YILLAR	Üssel Artış Yöntemi	En Küçük Kareler Yöntemi	Bileşik Faiz Yöntemi	Aritmetik Yöntem	Nüfus
1990	....	....	....	....	1752
2000	....	....	....	....	2516
2007	....	....	....	....	2181
2010	....	....	....	....	2145
2018	....	....	....	....	3660
2020	4450	3484	4433	4042	4102 ort.
2025	5411	3829	5370	4423	4758 ort.
2030	6578	4173	6505	4805	5515 ort.

TABLO 4:NÜFUS PROJEKSİYONLARI

Yukarıdaki tabloda görülen veriler doğrultusunda Yalova Termal Turizm Merkezi İmar Planı alanının hedef yılı olan 2030 yılı için dört yöntemle yapılan ve ortalaması alınan nüfus projeksiyonuna göre 5515 kişi olarak hesaplanmıştır. Bu ortalamanın yerleşmenin gelişme potansiyelleri açısından düşük olduğu görülmektedir. Yerleşmenin Turizm merkezi olarak yatırım alması ve gelişme potansiyelleri göz önünde tutularak, hazırlanan Yalova Termal Turizm Merkezi 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında yerleşmenin 2030 yılı planlama dönemi nüfusu 7.400 kişi kabul edilmiştir.

1.2-SEKTÖREL PROJEKSİYONLAR

Termal İlçesi'nin ekonomisini turizm, hizmetler ve tarım sektörleri oluşturmaktadır. İlçe ekonomisinde, çalışan sayısı açısından turizm sektörünün ön plana çıkmasının yanı sıra, ekonomik katma değer açısından da turizm sektörü ön plandadır.

Bölgeyi diğer turizm merkezlerinden farklılaştıran ve Termal Turizm Merkezi ilan edilmesinde rol oynayan özelliği ise sahip olduğu jeotermal kaynaklardır. Ancak bölgenin zengin jeotermal kaynak potansiyelinin turizm amaçlı değerlendirilmesi konusunda ilan edildiği günden bugüne geri planda kaldığı görülmektedir. Bölgedeki tesis sayısı bu durumu ortaya koymaktadır.

Turizm sektörünün yerleşmedeki geleceği ve Turizm merkezi planının uygulanmasından sonra yerleşmede çalışanların büyük çoğunluğu turizm sektöründe faaliyet gösterecektir. Hizmetler sektörünü Tarım ve hayvancılık sektörü ile ulaşım sektörleri takip edeceği kabul edilmektedir.

Turizm Belgeli Tesisler; Termal ilçesi Yalova ilinin tesis sayısı açısından %50 tesis kapasitesini ve yatak kapasitesi açısından ise %67 oranını oluşturmaktadır. Bir başka deyişle Yalova ilinde bulunan her 3 Turizm Belgeli Yatağın 2 adedi Termal ilçesinde yer almaktadır. Bu oran Termal ilçesinin il bütünündeki turizm potansiyelini ortaya koymaktadır.

TERMAL İLÇESİNDE FAALİYET GÖSTEREN İŞLETME BELGELİ TESİSLER (2018)													
	İşletme Belgeli tesisin Adı,Adresi	Sınıf Grubu	Belge Tarih ve No:	Oda Adet	Yat Adet	Lokanta Sınıfı	Kişi Sayı	Bar	Disco	Engelli	Yüzme Havuz	Sezonluk-Sür	Wellness
1	THERMALİUM WELLNESS PARK OTEL Termal/Yalova (Üvezpınar Mh.)	4 yıldızlı Termal Otel	22.04.2009 -11841	90	208	1	625	Var	Yok	E. Oda 1 Adet	Açık ve kapalı termal yüzme havuzu var	Sürekli	Wellness
2	LİMAK THERMAL BUTIQUE HOTEL Gökçedere Mh.Kaplıcalar Kümesi No:28-29-31-32 Termal/YALOVA	Butik Otel Çevreye Duyarlı Tesis	13.01.2010-12209	48	96	1	100	Var	-		Var	Sürekli	
3	GREEN TERMAL OTEL Gökçedere Mah. Atatürk Cad. No:27 Termal / YALOVA	3 Yıldızlı Termal Otel	26.10.2010-12634	18	42	2	110	Var	-		-	Sürekli	
4	YALOVA KAPLICALARI İŞLETME İDARESİ Termal/YALOVA	Özel Belgeli	14.11.2008-11650	88	200	2	350		Var		Var	Sürekli	
5	THERMO VİTAL OTEL Gökçedere Mah. Turgut Özal Cad. Termal / YALOVA	3 Yıd. Termal Otel	07.05.2010-12377	25	88	2	70	Yok	Yok		Var	Sürekli	SPA
6	BLACK BIRD THERMAL HOTEL &SPA Gökçedere Mah. Atatürk Cad. No:32 Termal/Yalova	4 Yıldızlı Termal Otel	28.05.2012-13590	71	142	2	110	Var	Yok	E. Oda 1 Adet	Var	Sürekli	SPA
7	RETAJ THERMAL HOTEL & SPA Gökçedere Mah. Atatürk Cad. No:29/1 Termal YALOVA	4 Yıldızlı Termal Otel	22.01.2014 - 14886	95	190	1	210		Yok	E. Oda 1 Adet	Açık yüzme havuzu ve 2 Adet kapalı termal havuzu	Sürekli	SPA

TABLO 6:TERMAL İLÇESİNDEKİ İŞLETME BELGELİ TURİZM TESİSLERİ

BELEDİYE BELGELİ TESİSLER		
TESİS ADI	TESİS ADRESİ	YATAK SAYISI
ALMASSA OTEL	GÖKÇEDERE MAH.KIŞLA CAD.NO:19 TERMAL	11 daire 3 yatak 4 daire 1+1 6 daire 2+1
RIZA MOTEL	GÖKÇEDERE MAH.ATATÜRK CAD. NO:8 TERMAL	36
AZİM OTEL	GÖKÇEDERE MAH.NO:19 TERMAL	60
SARAY OTEL	GÖKÇEDERE MAH.YAŞAR OUYAN CAD.NO:12 TERMAL	95
KARACA APART OTEL	GÖKÇEDERE MAH. ADNAN KAHVECİ CAD. NO:9 TERMAL	20
THERMAL YENİ PARK OTEL	GÖKÇEDERE MAH. ADNAN KAHVECİ CAD. NO:15 TERMAL	60
DİNANA OTEL	ÜVEZPINAR MAH. NO:11 TERMAL	40
ÇINAR OTEL	GÖKÇEDERE MAH. OKUL CAD. NO:2 TERMAL	16
ÇİĞDEM MOTEL	GÖKÇEDERE MAH. ADNAN KAHVECİ CAD. NO:5 TERMAL	56
AZİZCAN PANSİYON	GÖKÇEDERE MAH.CAMİİ SK. TERMAL	24
ARZUM OTEL	GÖKÇEDERE MAH.KIŞLA CAD.NO:3/1 TERMAL	40
ELİT OTEL	GÖKÇEDERE MAH.CAMİİ SK. NO:41 TERMAL	60
WHITE TUANA OTEL	GÖKÇEDERE MAH. TURGUT ÖZAL CAD. NO:32 TERMAL	150
AKIN MOTEL	GÖKÇEDERE MAH. ADNAN KAHVECİ CAD. NO:26 TERMAL	26
DIAMOND OTEL	GÖKÇEDERE MAH. ADNAN KAHVECİ CAD. NO:21 TERMAL	30
UĞUR TERMAL RECİDENCE	GÖKÇEDERE MAH. OKUL CAD. NO:54 TERMAL	180
AYDIN MOTEL	GÖKÇEDERE MAH. ADNAN KAHVECİ CAD. NO:33 TERMAL	28
KAPRİM MOTEL	GÖKÇEDERE MAH. OKUL CAD. NO:2/ATERMAL	30
ORKİDE MOTEL	GÖKÇEDERE MAH. ADNAN KAHVECİ CAD. NO:5 TERMAL	30
MURAT APART OTEL	GÖKÇEDERE MAH.ATATÜRK CAD. NO:17 TERMAL	36
KEREM APART OTEL	GÖKÇEDERE MAH.ATATÜRK CAD. NO:7 TERMAL	30
ALTAY MOTEL	GÖKÇEDERE MAH. SIVRICE SK. NO:8 TERMAL	28
ATAKER APART	GÖKÇEDERE MAH. SIRRI ACAR CAD. NO:2 TERMAL	50
GREEN GARDEN OTEL	YENİ MAHALLE KÖYÜ TERMAL	60
EVİM APART	GÖKÇEDERE MAH. TURGUT ÖZAL CAD. NO:24 TERMAL	50

TABLO 5:TERMAL İLÇESİNDEKİ BELEDİYE BELGELİ TURİZM TESİSLERİ

TERMAL İLÇESİNDE YATIRIM BELGELİ TESİSLER (2018)													
Sıra No	Yatırım Belgeli Tesisin adı, Adresi	Sınıfı	Belge Tarih ve No:	Oda Ad.	Yat.Ad.	1. Sınıf Lokanta	Kişi Say.	2. Sınıf Lokanta	Kişi Say.	Bar	Disco	Yüzme Havuzu	İşletmeye Açılma Tarihi
1	ÇAMLIK OTEL Termal/YALOVA	Özel belgeli	14.11.2008-11650	83	166					lobi bar			
2	BİG TREND OTEL AĞRT AMAÇ RADYO VE TELEVİZYON YAYINCILIĞI VE REKLAMCILIK A.Ş. 36 Pafta 1324 Parsel TERMAL YALOVA	4 Yıldızlı Otel	03.05.2018 18517	58	116			1	100			Var	3 YIL 03.05.2021
3	YALOVA PALACE KUŞADASI OTEL İŞL.TUR.İNŞ.TİC.A.Ş. Kılıç Orman Mevkii Akköy-Termal/YALOVA	5 Yıldızlı Otel	17.01.2018 -18641	577	1498	1	750			Gece Klübü		Açık Havuz (4) Kapalı Havuz (2) Adet	3 YIL 16.07.2021

TABLO 7:TERMAL İLÇESİNDEKİ YATIRIM BELGELİ TURİZM TESİSLERİ

Termal yerleşmesinde çalışan nüfusun yaklaşık %35'i yerleşmenin ekonomisini belirleyen hizmetler sektöründe çalışmaktadır ki büyük çoğunluğu turizm sektöründe çalışanlar oluşturmaktadır. Yerleşmede yatırımlarının gelişmesi ile Turizm sektörü daha da ağırlıklı sektör haline gelerek ekonominin temelini oluşturacaktır.

Çalışma oranının %50 olacağı değerlendirilmesi ile yerleşmenin 2030 yılı nüfusunun 7.400 olacağı ve bu nüfusun 3.700 kişinin çalışacağı kabul edilmiştir.

1.3- MEKANSAL PROJEKSİYONLAR

Kentsel alan kullanımları 3194 sayılı İmar kanununda 0–15.000 nüfus aralığında belirtilen standartlar ile 2030 yılı projeksiyon döneminde ihtiyaç duyulan alan kullanımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Bu projeksiyon Termal yerleşmesinin 2030 yılı nüfusu 7.400 kişi kabulü kapsamında hesaplanmıştır.

Kentsel Alan Kullanımı	Standart (m ² /kişi)	Standart Alan (m ²)
İlköğretim	4	29.000
Kreş+Ana Okulu	1	74.000
Ortaöğretim	3	22.200
Aktif Yeşil Alan	10	74.000
Sağlık Tesisi Alanı	2	14.800
Sosyal Tesis Alanları	0,5	3.700
Kültürel Tesis Alanları	0,5	3.700
Halk Eğitim Merkezi	0,4	2.960
İbadet Yeri	0,5	3.700
Resmi ve İdari Tesisler	3	22.200
Teknik Alt Yapı Alanları	1	7400

TABLO 8:MEKANSAL PROJEKSİYON

2- PLAN FONKSİYON ALANLARI

2.1- KONUT ALANLARI

Termal Turizm Merkezi için hazırlanan 1/5000 ölçekli Çevre Düzeni Planında projeksiyon yılı (2030) nüfus değeri 7.000 kişi olarak belirlenmiştir.

ORTALAMA HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ 2008-2018											
	YILLAR										
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
TÜRKİYE	4.0	4.0	3.8	3.8	3.7	3.6	3.6	3.5	3.5	3.4	3.4
YALOVA	3.5	3.5	3.4	3.3	3.2	3.2	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1

TABLO 9: ORTALAMA HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ (Kaynak – TÜİK – 2018)

TÜİK verilerine göre 2018 yılı hane halkı büyüklüğü Yalova için 3.1 kişi olarak belirlenmiş ve düşüş eğiliminde olmasına rağmen imar planı hesaplarında ortalama hane büyüklüğünün 3.1 kişi, ortalama parsel büyüklüğü (mevcut parsellerin 300-2000 m² arasında değişmektedir) 750 m² olarak kabul edilmiştir.

1 - Meskun konut alanı (A - 3): 207.100 m²

Parsel sayısı: 207.100 m² / 750 = 276 adet parsel

Meskun konut al. nüfusu = 276 x 3.1 (hane büyüklüğü) x 3 (kat adedi) = **2.568 kişi**

2 - Meskun konut alanı (E=1.00): 203.500 m²

Parsel sayısı: 203.500 m² / 750 = 271 adet parsel

Meskun konut al. nüfusu = 271 x 3.1 (hane büyüklüğü) x 3 (kat adedi) = **2.520 kişi**

3 - Meskun konut alanı (E=0.90): 31.250 m²

Parsel sayısı: 31.250 m² / 750 = 41,6 adet parsel

Meskun konut al. nüfusu = 41,6 x 3.1 (hane büyüklüğü) x 3 (kat adedi) = **387 kişi**

4 - Öneri konut alanı (E=1.00): 50.300 m²

Parsel sayısı: 50.300 m² / 600 = 84 adet parsel

Öneri konut al. nüfusu = 84 x 3.1 (hane büyüklüğü) x 3 (kat adedi) = **781 kişi**

5 - Öneri konut alanı (E=0.60): 125.700 m²

Parsel sayısı: 125.700 m² / 600 = 210 adet parsel

Öneri konut alanı nüfusu = 210 x 3.1 (hane büyüklüğü) = **650 kişi**

6 - Öneri konut alanı (E=0.40): 81.600 m²

Parsel sayısı: 81.600 m² / 500 = 163 adet parsel

Öneri konut alanı nüfusu = 163 x 3.1 (hane büyüklüğü) = **505 kişi**

Termal Turizm Merkezi imar planı projeksiyon döneminde parsel büyüklüğü ve sayısı hesaplanarak elde edilen **nüfus = 7.400 kişi** olarak hesaplanmıştır.

Plan Döneminde Konut Alanlarında

Net Nüfus Yoğunluğu = 7.400 kişi / 68,97 ha = 107 kişi/ha

2.2-TURİZM ALANLARI

Planlama alanı içinde mevcutta toplam 32 adet otel ve pansiyon bulunmaktadır. Bu alan içinde; Turizm bakanlığı yatırım belgeli 2 tesis, İşletme belgeli 5 tesis ve Belediye belgeli 25 tesis bulunmaktadır. Plan döneminde Turizm merkezi imar planının yürürlüğe girmesi ile bölgesel ve yerel yatırımların artacağı düşünülmektedir. Turizm planının yürürlüğe

girmesi sonrasında tanıtım çalışmaları ile planlama alanına yatırımcıların ilgisinin artacağı öngörülmüştür.

Termal Turizm Alanı;

E = 1.00 inşaat alanı kullanımı planlanan 30.45 Ha

E = 0.60 inşaat alanı kullanımı planlanan 15.18 Ha

E = 0.30 inşaat alanı kullanımı planlanan 48.82 Ha alan planlanmıştır.

1 – Turizm Tesis Alanı (TTA); E = 1.00 x 296.000 = 296.000 / 75 m²

= **3.950 yatak**

2 – Turizm Tesis Alanı (TTA); E = 0.60 x 105.000 = 63.000 / 100 m²

= **630 yatak**

3 – Sağlık ve Turizm Alanı (STA); E = 0.60 x 46.800 = 28.075 / 100 m²

= **280 yatak**

4 - Sağlık ve Turizm Alanı (STA); E = 0.30 x 488.200 = 146.460 / 100²

= **1.465 yatak**

Planlama alanında Turizm tesisi olarak planlanan alanlarda; yerleşik alan içinde kalan ve parsel alanı 1.000 m² ve altında olan turizm tesislerinde 75 m² inşaat alanına 1 yatak kabulüyle toplam 4.060 yatak sayısı hesaplanmıştır. Tesis alanı 1.000 m²den büyük Turizm Tesis Alanı ve Sağlık ve Turizm Alanlarında 100 m² inşaat alanına 1 yatak kabulü ile toplam 2.443 yatak sayısı hesaplanmıştır. Planlama alanında yukarıda açıklanan hesap yöntemi ile yaklaşık **toplam 6.500** yatak sayısı belirlenmiştir. 5 yatak sayısına 1 çalışan hesabıyla planlama alanında yaklaşık 1.300 kişinin çalışacağı belirlenmiştir.

Termal Turizm Merkezinde planlanan Turizm tesislerinin toplam yatak kapasitesinin tamamı Gökçe barajı havzası dışında planlanmıştır.

2.3- TİCARET ALANLARI

Termal İlçesi'nde Yalova İli'ne yakınlığı sebebiyle ticaret fazla gelişmemiştir. Ticari birimler Gökçedere Mahallesi'nde yol boyunca bir gelişme göstermiştir.

Planlama alanında mevcut ticaret gelişimine uygun olarak toplam 5,87 ha alanda ticaret kullanımı önerilmiştir. Ayrıca plan notları ile konut alanlarının zemin katlarında günlük ticaret ihtiyacını karşılamaya yönelik düzenlemeler de yapılmıştır.

2.4- RESMİ KURUM ALANI

Planlama alanında mevcut tesislerle beraber toplam 4.14 Ha Resmi Kurum Alanı ve 1.24 Ha Belediye Hizmet Alanı planlanmıştır.

2.5- EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

Planlama sınırları içinde mevcut 2 adet ilköğretim okulu, 1 adet ortaöğretim okulu bulunmaktadır. Planlama alanında; mevcut eğitim tesislerine ilave olarak planlanan yeni alanlarla beraber toplam 4.00 Ha alan eğitim alanı olarak önerilmiştir. Ayrıca plan sınırları içinde 2.29 Ha Üniversite alanı ve 2.17 Ha Yurt alanı planlanmıştır.

2.6- SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

Planlama alanı içinde mevcut 2,54 ha büyüklüğünde sağlık tesisi bulunmaktadır. Sağlık tesis alanı Mekansal Alan Yönetmeliği standartlarına göre yeterli alan büyüklüğe sahiptir.

2.7- SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI

İmar planı içinde mevcut herhangi bir sosyal tesis ve kültürel tesis alanı bulunmamaktadır. Planlama alanında 0,38 ha büyüklüğünde Sosyal tesis alanı ile 0.20 Ha Kültürel tesis alanı önerilmiştir.

2.8- DİNİ TESİS ALANI

Mekansal planlar yapım yönetmeliğine göre planlama alanında 0.35 Ha dini tesis alanı ayrılmalıdır. Mevcuttaki ibadet yerlerine ilave olarak planlanan alanın dağınık olması nedeniyle yeni planlanan alanlarla birlikte toplam 0.65 Ha dini tesis alanı olarak planlanmıştır.

2.9- SPOR ALANLARI

Bölgenin ve planlama alanının spor alanı eksikliğini gidermek ve turizm çeşitliliğini sağlamak amacıyla 19.12 Ha büyüklüğünde spor alanı önerilmiştir.

2.10- YEŞİL ALANLAR

Mekansal planlar yönetmeliğine göre kişi başına düşen yeşil alan 21.10 m² olarak hesaplanmıştır. Bu kapsamda mülkiyetlerden ortak paylar alınarak ve kamuya ait alanların değerlendirilmesi ile elde edilen alanların yeşil alan olarak planlanması sonucunda 15.62 ha. park ve çocuk bahçesi önerilmiştir.

2.11- ULAŞIM

Yalova-Termal ulaşım bağlantısı karayolu ile sağlanmaktadır. Çınarcık-Termal ulaşım bağlantısı ise 20 m. genişliğinde bir yolla planlanmıştır. Planlama alanı içinde 1. Derece ulaşım aksları 18 ve 20 m. genişliğindeki araç yolları ile planlanmıştır. Kent içi 2. ve 3. Derece ulaşım aksları ise 15–12 ve 10 m. genişliğinde araç yolları ile planlanmıştır. Ayrıca 7 ve 10 m. genişliğinde yaya yolları oluşturulmuştur.

Gölçe baraj gölü havzasının mutlak ve kısa mesafeli koruma alanlarında karayolları genel müdürlüğünün kurum görüşü ve karayolu üzerinde ilgili koruma kurullarının aldığı kararlara uyulmuş, karayolu dışında kalan imar yollarında özel hükümler öncesi onaylanmış imar planlarında planlanmış olan şehir içi ulaşım ağı aynen korunmuştur.

2.12- TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

“Yalova Termal Turizm Merkezi” 4957/2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca 06.09.1982 tarih ve 17804 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak ilan edilmiş olup söz konusu turizm merkezinin sınırları Bakanlar Kurulunun 04.12.2006 tarih ve 2006/11534 sayılı kararı ile 16.12.2006 tarih ve 26378 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak genişletilmiştir.

İlan edilen alanda Gökçe Baraj Gölü Havzası Su Kalitesi İzleme Referans Noktaları Belirleme ve Modelleme Projesi Kapsamında oluşturulan özel hükümler Sayın Bakan Prof.Dr. Veysel EROĞLU tarafından 04.07.2018 tarih ve 431 sayılı olur ile onaylanmış

olup, onaylanan özel hükümler ilgili yönetmelik gereği Yalova ve Bursa İllerinde ayrı ayrı yerel gazetelerde yayımlatılarak yürürlüğe girmiştir.

Gökçe Barajı Özel Hükümleri doğrultusunda hazırlatılan 1/50000 ölçekli Yalova Termal Turizm Merkezine ilişkin bütüncül Çevre Düzeni Planı Termal Belediye Başkanlığının 02.08.2018 tarih ve E.855 sayılı yazısı ile Kültür ve Turizm Bakanlığına iletilmiş, Tarım ve orman Bakanlığının (Su Yönetimi Genel Müdürlüğü) 21.11.2018 tarih ve 3341786 sayılı yazısı ile Gökçe Barajı Özel Hükümlerine uygun hazırlandığı bildirilen plan teklifi Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunun 10.12.2018 tarih ve 2018/11-5 sayılı kararı doğrultusunda 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7. Maddesi uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanmıştır. Onaylanan evrak 24.01.2019 tarih ve E.75697 sayı ile yollanmış ilgili evrak Belediyemize 30.01.2019 tarihinde ulaşarak kayıt altına alınmıştır. 03.11.2003 tarih ve 25278 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik "in 15. Maddesi uyarınca onaylanan ilgili evrak 30.01.2019 tarihinde Termal Belediyesi askı panosunda askıya çıkarılmıştır. Askıdaki evraka herhangi bir itiraz olmadığından 04.03.2019 tarihinde askıdan indirilerek yürürlüğe girmiştir.

Yürürlüğe giren 1/50000 ölçekli Yalova Termal Turizm Merkezine ilişkin bütüncül Çevre Düzeni Planı açıklama raporunun 13.1 Maddesindeki Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan bölümünde 2030 yılı projeksiyon nüfusu 7.000 kişi olarak kabul edilmiş; 13.2 Maddesindeki Turizm Bölgesi bölümünde ise 2030 yılı projeksiyon yatak kapasitesi 7.500 yatak olarak belirlenmiştir.

Gökçe Barajı Özel Hükümleri doğrultusunda hazırlatılan 1/50000 ölçekli Yalova Termal Turizm Merkezine ilişkin bütüncül Çevre Düzeni Planı raporlarına göre hazırlanan 1/5000 ölçekli Termal Turizm Merkezi Nazım İmar planında ve 1/1000 ölçekli Termal Turizm Merkezi Uygulama İmar planında **toplam nüfus 6.830 kişi, toplam yatak kapasitesi ise 7.360** olarak planlanmıştır. Termal Turizm Merkezinin planlama alanının bir kısmı Gökçe Barajı Havzası içinde bir kısmı ise Gökçe Barajı Havzası dışında yer almaktadır. Termal Turizm merkezi uygulama İmar planı plan nüfusunun 5.676 kişisi Gökçe Barajı Havzası içinde, 1.154 kişisi Gökçe Barajı Havzası dışında planlanmıştır.

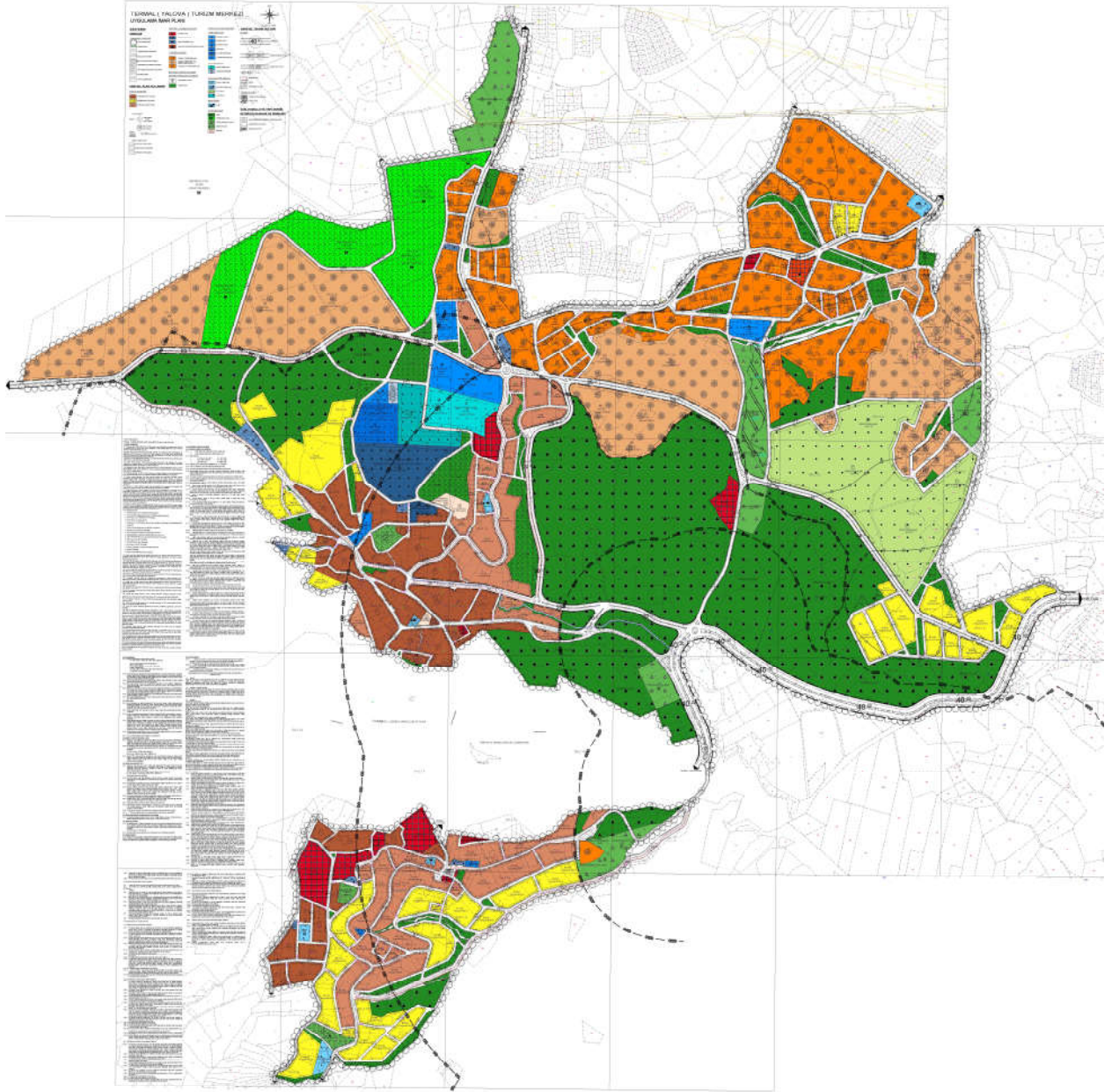
Aynı şekilde planlanan yatak kapasitesinin 3.775 adedi Gökçe Barajı Havzası içinde, 3.585 adedi Gökçe Barajı Havzası dışında planlanmıştır.

Yukarıda belirtilen plan raporlarına göre Termal Turizm Merkezinin Gökçe Barajı Havzası içinde yer alacak plan nüfusun atık su sistemi için İller Bankası Genel Müdürlüğü Kanalizasyon Dairesi Başkanlığı tarafından 02.01.2003 tarihinde onaylanan Yalova Termal Kanalizasyon Tatbikat Projesi eki olan rapor ve paftalarda **2035 projeksiyon nüfusu Baraj Havzası içi için 13.000 kişi** Projeksiyon debisi ise 124,00 LT/SN olarak belirlenmiş ve bu projeye göre kanalizasyon toplama kolektörü ucunda yer alan Terfi İstasyonu 500 mm. çapında planlanmıştır. Ayrıca Gökçe Barajı Havzası dışında kalan planlama alanında Eski Termal Yolu Güzergâhında 500 mm. Çapında atık su kolektörü yapılmış ve hâlihazırda her iki atık su kolektörü de çalışır durumdadır. Faal durumda olan atık su kolektörlerimiz YASKİ Projesi kapsamında atık su arıtma ve derin deşarj sistemine entegre edilmiştir.

Yukarıda da belirtildiği gibi İller Bankası Genel Müdürlüğü 2035 yılı nüfus projeksiyonu hesabına göre; 13.000 kişi (havza içi) + 10.000 kişi (havza dışı) = **23.000** kişinin planlama alanında yaşayacağı ve konaklayacağı hesaplanmıştır. Termal Turizm İmar planı kapsamında hesaplanan plan nüfusu ve yatak sayısı ise; Gökçe Barajı Havzası içi için konut alanları nüfusu ve yatak sayısı olarak toplam 9.051, Gökçe Barajı Havzası dışında ise konut alanları nüfusu ve yatak sayısı olarak toplam 4.739 kişidir. Planlama alanında havza içi ve havza dışı konut nüfusu ve yatak kapasitesi **toplam 14.190** kişidir.

Termal Turizm Merkezi için hazırlanan Uygulama İmar planında mevcut kanalizasyon altyapısı toplam **23.000** kişiye yeterli düzeydedir. Uygulama İmar planı nüfus ve yatak sayıları toplamı ise **14.190** olarak hesaplanmıştır.

Planlama alanında yağmur suyu kanalları bulunmamaktadır. Mevcut durumda yağmur suları doğal akışında dere yataklarında açık olarak deşarj edilmektedir. Kanalizasyon toplama kolektörü ucunda yer alan Terfi İstasyonu yerine gelecekte atık suların havza dışına çıkarılması için tünel sistemi önerilmektedir.



PLAN 3: THERMAL TOURISM CENTER URBAN PLAN PROPOSAL

3. ALAN KULLANIM HESAPLARI

ALAN KULLANIMI		
FONKSİYON ALANLARI	ALAN (Ha)	ORAN (%)
Meskun Konut Alanı (A - 3)	20.71	4.89
Meskun Konut Alanı (E = 1.00)	20.35	4.81
Meskun Konut Alanı (E = 0.90)	3.13	0.74
TOPLAM MESKUN KONUT ALANI	44.19	10.44
Gelişme Konut Alanı (E = 1.00)	5.03	1.19
Gelişme Konut Alanı (E = 0.60)	12.57	2.97
Gelişme Konut Alanı (E = 0.40)	8.16	1.93
TOPLAM GELİŞME KONUT ALANI	25.76	6.09
TİCARET ALANI	5.87	1.39
RESMİ KURUM ALANI	4.14	0.98
BELEDİYE HİZMET ALANI	1.24	0.29
AKARYAKIT VE BAKIM İSTASYONU	0.53	0.13
Termal Turizm Alanı (TTA)	40.1	9.47
Sağlık ve Turizm Alanı (STA)	53.5	12.63
TOPLAM TURİZM ALANI	93.6	22.1
ORMAN ALANI	95.59	22.57
ANAOKUL ALANI	0.32	0.08
İLKÖĞRETİM ALANI	0.43	0.1
ORTAÖĞRETİM ALANI	2.75	0.65
HALK EĞİTİM ALANI	0.52	0.12
ÜNİVERSİTE ALANI	2.29	0.53
SAĞLIK TESİS ALANI	2.54	0.6
SOSYAL TESİS ALANI	0.38	0.09
KÜLTÜREL TESİS ALANI	0.2	0.05
SPOR ALANI	19.12	4.52
YURT ALANI	2.17	0.51
CAMI ALANI	0.65	0.15
YEŞİL ALAN (PARK)	15.62	3.69
REKREASYON ALANI	16.88	3.98
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	12.92	3.05
MEZARLIK ALANI	1.36	0.32
MEYDAN	0.65	0.15
TEKNİK ALTYAPI ALANI	0.04	0.01
YOL	73.73	17.41
TOPLAM	423.47	100

TABLO 10: TERMAL TURİZM MERKEZİ PLANI ALAN KULLANIMI

DONATI ALANLARI

TERMAL TURİZM MERKEZİ DONATI ALANLARI

NÜFUS GRUPLARI		0 – 75.000		ALAN BÜYÜKLÜKLERİ (m ²)	PLANLANAN ALANLAR (m ²)	TOPLAM ALANLAR (m ²)		
		m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)					
ALTYAPI ALANLARI								
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	0,50	1.500 – 3.000	4,375	3,165	40.080		
	İlkokul	2,00	5.000 – 8.000	17,500	4,260			
	Ortaokul	2,00	6.000 – 10.000	17,500	15,420			
	Gündüzlü Lise	2,00	6.000 – 10.000	17,500				
	Yatılı Lise		10.000 – 15.000					
	Endüstri Mesl. Lisesi, Çok Programlı Lise		10.000 – 15.000		12,035			
	Özel Eğitim, Reh. ve Rehberlik Merkezi		2.000 – 4.000					
	Halk Eğitim Merkezi, Olgunlaşma Enstitüsü		3.000 – 5.000		5,200			
	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	10,00		87,500		156,160	162.700
Meydan						6,550		
Semt Spor Alanı								
Botanik Parkı								
Mesire Yeri								
Rekreasyon								
İL SINIRLARI BÜTÜNÜNDE YAPILAN PLANLAMALARDA		5,00						
						Hayvanat Bahçesi		
						Kent Ormanı		
						Ağaçlandırılacak Alan		
Fuar, Panayır ve Festival Al.								
Hipodrom								
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI		1,50		13,125	2,100	25.450		
					Aile Sağlığı Merkezi		750 – 2.000	
					Basamak Sağlık Tes.		3.000	
					Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi		Ünit başı (110 m ²)	
					Doğum ve Çocuk Bakım Evi.		Yatak başına (130 m ²)	
					Devlet Hastaneleri İhtisas Eğitim ve Araşt. Hast.			
					Fizik Tedavi ve Reh. Hast.		Yatak baş, 220 m ²	
Sağlık Kampüsleri								
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0,75		6,562	6,562	5.800		
İBADET YERİ		0,50		4,375	1.000	6.500		
					Orta İbadet Yeri		2.500	
					Büyük İbadet yeri ve Kütüphanesi		10.000	
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		1,00		8,750	415	415		
TOPLAM		20,25		177,187	237.432	241.665		

TABLO 11: TERMAL TURİZM MERKEZİ PLANI DONATI ALANLARI

Planlama alanında; kişi başına toplam **32,66 m²** donatı alanı hesaplanmıştır.

4. PLAN HÜKÜMLERİ

4.1- TERMAL TURİZM MERKEZİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1 - GENEL HÜKÜMLER

- 1.1- Planlama alanı 06.09.1982 tarih ve 17804 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak ilan edilen ve 16.12.2006 tarih ve 26378 sayılı Resmi Gazetede sınırları genişletilerek ilan edilen “**YALOVA TERMAL TURİZM MERKEZİ**” içindedir.
- 1.2- 2872 sayılı Çevre Kanunu'na dayanılarak çıkarılan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'nin 16. Maddesine göre hazırlanan ve Tarım ve Orman Bakanlığı Su Yönetimi Genel Müdürlüğü'nün 05.07.2018 tarihli yazısı ile ilan edilen Gökçe Baraj Gölü Havzası ve Kurtdere Derivasyonu Özel Hükümleri ve Koruma Planı Hükümleri'ne uyulacaktır.
- 1.3- Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanan 1 / 50.000 Ölçekli Yalova Termal Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı ve plan hükümlerine uyulacaktır.
- 1.4- Yalova 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Paftaları, Plan notları, Araştırma ve Açıklama Raporu ile imar planına esas hazırlanan ve ilgili kurumlarca onaylanan jeolojik-jeofizik-jeoteknik etüt raporları ve ekleri bir bütündür.
- 1.5- Planlamanın amacı, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilen “Yalova Termal Turizm Merkezi”nde koruma kullanma dengesi içerisinde Termal Turizmi'nin planlı gelişiminin sağlanmasıdır.
- 1.6- Planlama alanında, “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezlerinde, İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin” yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 1.7- Turizm merkezi ilanından önce plan onama yetkisine sahip idarelerce yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak onaylanmış alt ölçekli imar planlarının kullanım kararları ve yapılanma koşulları doğrultusunda ruhsat almış ve inşaatı tamamlanmış yapıların hakları saklıdır. Ancak ruhsat almamış ve inşaatı

tamamlanmamış alanlar için bu plan hükümleri geçerlidir. Bu plan hükümleri doğrultusunda düzenleme yapılmak istenilirse 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylanmadan uygulama yapılamaz.

1.8- Yalova İli, 1.Derece Deprem Kuşağı içinde yer almakta olup, yapılacak tüm yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

1.9- Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 17.08.2009 tarih ve B.09.0.AİŞ.0.12.00.07/210.06 – 8603 sayılı yazısı ile onaylandığı bildirilen Gürsu Sismik Ltd. Şti. tarafından hazırlanan Termal Belediyesi Turizm Alanları İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu ve ekleri ile DAS Müh. Ltd.Şti. tarafından hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlar Genel Müdürlüğü'nce 31.05.2017 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu ve ekleri bir bütündür. Uygulama sürecinde plan açıklama raporu, plan hükümleri ile planlama alanı için hazırlanmış Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu hükümlerine uyulacaktır. Söz konusu rapor ve eklerinde belirtilen önlem ve öneriler ile yerleşime uygunluk kriterleri imar planı çalışmaları için **“plan notu”** olarak kabul edilecektir.

1.10-Bina ve bina türü yapılar için parsel bazında hazırlanan zemin ve temel etüt raporları, Mülga Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18/08/2005 tarih 847 sayılı genelgesi eki bina ve bina türü yapılara yönelik yayımlanan format çerçevesinde hazırlanmalıdır. Genelge formatında değişiklik yapılması durumunda ise yürürlükteki genelge formatı dikkate alınmalıdır.

1.11-Planlama alanında;

- 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili yönetmelik hükümleri,
- Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik,
- Çevre Kanunu ve Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği,
- Orman Kanunu ve ilgili yönetmelik,
- Toprak Kanunu ve Arazi Kullanımı Kanunu ve Tarım Alanlarının Korunması ve Kullanılmasına Dair yönetmelik,

- Yeraltı Suları hakkındaki kanun ve ilgili tüzük ve protokol,
- Mera Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği,
- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılarla İlgili Yönetmelik,
- Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanun,
- Umumi Hıfzısıhha Kanunu ve Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği,
- Maden Kanunu ve İlgili Yönetmelik,
- Hava Kalitesini Koruma Yönetmeliği,
- Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği,
- Binaların Yangından Korunması hakkındaki yönetmelik,
- Sığınak Yönetmeliği,
- Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

1.12-Enerji nakil hattı altında kalan yapı adalarında “Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır. Enerji nakil hatları altında kalan parsellerde inşaata başlamadan önce ilgili kurumdan görüş alınması zorunludur.

1.13-Karayollarından giriş ve çıkış yapılan yapı alanlarında, 15.05.1997 tarihinde yürürlüğe giren ve ilgili maddesi 06.01.1998 tarih ve 23222 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak değiştirilen “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır. Ancak, bu uygulama imar planında karayolları kenarında 15.05.1997 tarihinde yürürlüğe giren Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikten önce onaylanmış imar planlarındaki yapı yaklaşma mesafeleri korunacaktır.

1.14-Her türlü Jeotermal Uygulama ve Termal Su Tahsisi için Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.

1.15-Dere ve Akarsu kenarlarındaki kullanımlar ve taşkın alanlarında DSİ Genel Müdürlüğü'nden uygun görüş alınmadan inşaat uygulamasına geçilemez.

1.16-Yapılaşma sırasında doğal şev stabilitesinin bozulmamasına dikkat edilmelidir. Şev stabilitesinin artırılması için gerekli istinat duvarları yapılmalıdır. Yüzey ve atık sular drene edilmelidir.

1.17-Yeraltı suyu ve yüzey sularına maruz kalacak yapılaşmalarda, binaların toprak

altında kalan kısımlarında tecrit için gerekli önlemler alınacaktır. Eğimli arazide zemin suları toplanmalı ve drenaj projesi ile sunulmalıdır.

- 1.18-**Engelliler için her türlü çevre düzenleme kararı ve yapılarda gerekli tedbirler alınarak ilgili yasal düzenlemelere uyulacaktır.
- 1.19-**Turizm merkezi sınırları içerisinde yeni taş ocağı açılmaz. Maden, Taşocağı ve Mermer ocağı faaliyetleri yapılamaz.
- 1.20-**Planda yapı yasaklı alanlar (UOA) olarak gösterilen kısımlarda yapılaşma dışında ağaçlandırma ve açık-yeşil alan düzenlemeleri yapılabilir. Bu alanlarda kesinlikle yapı yapılamaz.
- 1.21-**Yol, Otopark, Yeşil Alan vb. kamu kullanımına ayrılan alanlar kamu eline geçmeden İnşaat ruhsatı verilemez.
- 1.22-** Planda yer alan tescilli parsel ve anıt eserlerde yapılacak her türlü uygulamalarda Koruma Bölge Kurulu görüşü alınması zorunludur.
- 1.23-**Konut alanı olarak planlanmış alanlarda; konut alanı yapılaşma koşullarında turizm tesisi yapılabilir.
- 1.24-**Plan ve mülkiyetin uyuşmadığı yerlerde; yapılaşmanın biçimi, arazi kullanımı ve kadastral duruma göre, uygulama aşamasında; yola bakan imar adası cephesi yol istikametine göre düzgün bir hat teşkil etmek, esas doğrultuyu değiştirmemek, imar planında gösterilmiş yol genişliklerini daraltmamak kaydıyla 2m.'ye kadar olan çelişkileri gidermeye belediye yetkilidir.
- 1.25-**Planda "B.H.A." işaretli Belediye Hizmet Alanı olarak ayrılan alanda yapılan yapılar, Sosyal, Sportif ve Kültürel amaçlı Hizmet Binalarıdır. Bu yapılar, Kadın Sığınma Evi, Kreş, İtfaiye Binası, Muhtarlık Binaları, Sağlık Müdürlüğü Binası, Zabıta Müdürlüğü binası, Semt Spor Sahaları, İdari binalar, Belediye hizmet ve irtibat binaları, Mezbahane, Arıtma tesisleri, Belediye mezarlığına idari bina, Gasilhane, Karantina binası, Belediye Çöp ayrıştırma tesisi, Jeotermal Su Kaynak Dağıtım ve Pompa faaliyetlerini kapsar.

- 1.26-**Yapılarda cephe tasarımı, cephe kaplama malzemesi türü, cephe rengi vb. detayları belirlemeye Termal Belediyesi yetkilidir.
- 1.27-**İki yada daha fazla yola cephesi olan köşe parsellerde, yol genişlikleri eşit ise mimari projede giriş gösterilen cephe ön cephe olarak kabul edilir. Oluşan duruma göre arka ve yan bahçe mesafeleri ilgili yönetmeliğe göre belirlenecektir.
- 1.28-**Yapı adalarında blok ebat ve şekilleri yapı yaklaşma sınırları içinde kalmak kaydı ile Mimari projede Müellif tarafından teklif edilen boyutlarda olacaktır. Planda belirtilen inşaat emsalini aşmamak kaydı ile ada içi yollar, adaya ait çocuk oyun alanları, parklar ve diğer kullanımlar ile bloklar arasındaki mesafeler vaziyet planı ve mimari projeleri ile belirlenecektir.
- 1.29-**Bir yapı adasında; İmar planı koşullarına göre adanın tümüne çözüm getirilebilmesi için parsel durumlarının tüm ada için belirlenerek encümençe tasdik edilmesi halinde yapı adasında kadastral parsellerin imar planında belirlenen koşullarla tevhid ve ifrazına izin verilir.
- 1.30-**Dini tesis alanlarında dini kullanımların eklentisi konumundaki Kur'an Kursu, Lojman ve Sosyal Tesisler yapılabilir.

2- YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

2.1- YAPILAŞMAYA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

- 2.1.1-** ----- TAKS (Taban Alanı Katsayısı) belirtilen değerler max.
----- KAKS (Kat Alanı Katsayısı) belirtilen değerler max.

2.1.2- Yapı Nizamları:

- | | |
|-------------------------------|-------------------|
| ----- ön bahçe mesafesi (min) | A = ayırık nizam |
| ----- yapı nizamı-kat adedi | BL = blok nizam |
| ----- yan bahçe (min) | B = bitişik nizam |

- 2.1.3-** Yoğunluk için tek nizam ögesi belirtildiğinde (E=....) bu KAKS'tır.

- 2.1.4-** Yençok = maksimum yapı yüksekliği veya kat adedini belirtir.

- 2.1.5-** Yol boyu ticaret alanlarında zemin kat yüksekliği 4.00 metreyi geçemez.

- 2.1.6-** Ada bazındaki oluşuma göre arka bahçe mesafesi belediyesince belirlenir. Meskun yapı nizamı verilmiş imar adalarında, köşe başı parsellerde yollar haricindeki her iki cepheye yan bahçe mesafesi verilir.
- 2.1.7-** Yan bahçe mesafesi ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 3.00 metredir.
- 2.1.8-** 1,5 metre kapalı çıkmalardan sonra kesinlikle açık çıkma teşkili yapılamaz. Sadece son katta saçak çıkması yapılabilir.
- 2.1.9-** Dekoratif çıkmalar (20 cm) mahal büyütecek özellikte olmayıp sadece cephe süsü olarak dekoratif özellikte olacaktır.
- 2.1.10-** Kapalı çıkma yapıldığı takdirde kolon hizasından kapalı çıkma hattı boyunca giriş teşkillerinin yapılması ve yük aktarımının hesapla gösterilmesi zorunludur.
- 2.1.11-** Taşıyıcı sistemin düzenlenmesinde, her iki doğrultuda yatay yükleri karşılayacak çerçevelerin oluşturulması, kolon ve giriş sürekliliğinin sağlanması esas olmalıdır. Dolaylı yük aktarımından ve zemin katta dış çerçevede saplama giriş uygulamasından kaçınılmalıdır.
- 2.1.12-** Kolon ve perdeler, süreksizliğe uğramadan, temelden en üst kata kadar devam ettirilmelidir.
- 2.1.13-** Taşıyıcı sistemin (kolon ve perde), projede simetrik olarak ve karma yapı olarak düzenlenmesi esas olacaktır.
- 2.1.14-** Kolon genişliği kesinlikle giriş genişliğinden 5 cm. fazla olacaktır. Poligon kolonlarda ve asmolen döşemelerde bu şart aranmaz.
- 2.1.15-** Perde tertip edilirken burulma yaratmayacak şekilde dengeli ve simetrik olmasına gereken önem verilmeli ve her iki yönde aynı oranda ve rijitlikte olmasına özen gösterilmelidir. Perde oranı her iki yönde bina taban alanına oranı %1, bina toplam alanına oranı %0.25'in altında olmamalı ve perde yerleştirilmesinde yük aktarımına sahip sistemin oluşturulması esas olacaktır. Tek katlı yapılar, sanayi ve endüstri yapıları, katlı otoparklar, müzeler, camiler

ve spor tesislerinde bu şart aranmaz, sonradan kat artırımına gidilmesi durumunda bu şartlar aranır.

2.1.16- Perde elemanının, diğer kolonlara kıyasla çok büyük ötelenme ve dönme rijitliği özelliği olması nedeniyle, yatay deprem yüklerinin büyük bir bölümünü karşılayabilmektedir. Bu nedenle, yumuşak (zayıf) zeminler üzerine inşa edilen yapılarda mutlaka perde elemanı kullanılmalıdır.

2.1.17- Yeni yapılacak binalarda beton dayanma gücü en az C30 olacaktır. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın 11.04.2011 tarihli genelgesinde belirtilen 1, 3, 4 ve 5. Madde kapsamına giren yapılarda C30 beton sınıfı ve her iki yönde % 1 perde şartı aranmaz. Bunun yerine minimum Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılara Ait Yönetmelik hilitasyon ükümüleri uygulanır.

2.1.18- Yapılarda dilatasyon teşkilinde ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

2.1.19- Yapılaşmalarda hiç bir surette tekil temel kullanılamaz, temel tipi radye seçilmelidir. Tek katlı yapılarla, sanayi ve endüstri yapılarında bu şart aranmaz ve sonradan kat artırımına gidilemez.

2.1.20- Bitişik nizam yapılarda, bitişik olan mevcut yapıların güvenliğinin alınması ve alınacak tedbir ve uygulamanın aşamaları açıkça projesinde belirtilmelidir.

2.1.21- Bağımsız çatı ve çekme katı yapılamaz. Mimari projesinde gösterilmek kaydıyla; maksimum %33 çatı meyili içinde alt kat ile bağlantılı çatı arası mekan oluşumuna gidilebilir. Bu mekanlar inşaat emsaline dahildir. Saçak mesafesi 1 metreyi geçemez. Çatı piyesi 1.80 metre kotunun altında iskan edilemez. Kapalı çıkmalı yerlerde kapalı çıkmadan sonra saçak mesafesi 0.50 metre'yi geçemez. Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması esastır.

Çatı eğimi saçak yapılması halinde saçak ucundan, aksi halde son kat döşemesinin bittiği noktadan hesaplanır. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.

Avan proje uygulamalarına ilişkin yapılar, korunması gerekli kültür varlıkları, anıtsal yapılar, sanayi yapıları, resmi ve umumi yapılar, dini yapılar vb. yapıların

çatıları ve bunların yeni yapılacak ya da tamir veya tadilat edilecek bölümlerin çatıları bu madde hükümlerine tabi değildir.

Çatı katlarının teşkilinde yapılacak olan kalkan duvarlarda yatay ve düşey hatılların oluşturulması ve projede gerekli detayları ile birlikte gösterilmesi gerekmektedir.

2.1.22- Çatı piyesi hükümlerini yerine getirmek, taşıyıcı kolonlarını devam ettirmek ve oluşturulacak kirişlerin de yapının taşıyıcı sistem çözümlenmesine aykırılık teşkil etmemesi şartlarıyla; çatı piyesinin üst döşemesi eğik ve betonarme yapılabilir.

2.1.23- Uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılmak, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilmek zorundadır. Ancak, bu alanlarda en çok 1 bodrum katı hariç 2 veya daha az katlı tek bağımsız bölümlü bina yapılması halinde asansör yapılması zorunlu değildir.

2.1.24- Cephesi 12 metre ve altında kalan parsellerde kademelendirmede ilgili idaresi yetkilidir. Her kademe, cephe boyunca 4.5 metreden aşağı olamaz. Son kademenin 4.5 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina yüksekliği imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.

2.1.25- Proje aşamasında Subasman ve Zemin kat kodu Belediye tarafından belirlenecektir.

2.1.26- Binalara kot verilirken binanın yola olan mesafesine bakılır. Birden fazla yola cephesi olan parsellerde yola olan mesafeler 6m'nin altında ise daha yüksek kottaki yol esas alınır. Yola olan mesafelerden birinin 6m'nin altında, diğerinin ise 6m veya 6m üzerinde olması halinde yakın mesafeli yol esas alınır.

2.1.27- Yoldan kot alan parsellerde, ön bahçe mesafesi 5 m. ve daha az olması durumunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 16. maddesine göre tesviye, ön bahçe mesafesinin 5m. ile 10m. arasında olması durumunda ise arazinin tabii zemin kotları korunmak kaydıyla düzenleme yapılır.

- 2.1.28-** Adadaki mevcut yapılaşma göz önünde bulundurularak; arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi 10 metre veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi 12 metre veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir.
- 2.1.29-** Bir parsele birden fazla bina yapılması halinde her bina müstakil değerlendirilerek bu madde hükümlerine uygun olarak kot verilir.
- 2.1.30-** Yol kotu altındaki (gömülü) bodrum katlara kesinlikle kanalizasyon bağlantısı yapılamaz.
- 2.1.31-** Ön bahçe mesafesi belirtilmeyen öneri yapı adalarında 5 metreden az olmamak kaydıyla arazi eğimlerine göre bahçe mesafelerinin tayinine Belediyesi yetkilidir.
- 2.1.32-** Arka bahçe uzaklığı H/2'den az olamaz. Ancak bina derinliğinin 10 metreden az olduğu hallerde, arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar azaltmaya Belediyesi yetkilidir.
- 2.1.33-** Tek ada, tek parsel olan imar adalarında yapılacak yapılarda, jeolojik – jeofizik etüt raporlarına veya mikro bölgeleme jeolojik etüt raporlarına uymak, yönetmeliklerde belirtilen çekme mesafelerini sağlamak koşulu ile bina cephe boyu ve bina derinlikleri serbesttir. Söz konusu parsellerde yapılacak yapılara yapı ruhsatı düzenlenmeden önce; yapılaşma nizamı, taban oturumu, binalar arası kullanım ve fonksiyon ilişkilerinin belirtildiği, vaziyet planı ve peyzaj projeleri İmar Müdürlüğü'nce onaylanacaktır.
- 2.1.34-** Yapıların bodrum katında otopark yapılması halinde rampa eğimi %23'e kadar verilebilir. Otopark ihtiyacının tamamının bodrum katında karşılanmaması halinde ise; bina cephe hattı gerisinde kalmak şartı ile; binaların arka ve yan bahçelerinde tabii zemin altında parselin tamamı veya bir bölümünde otopark yapılabilir.

2.2- KONUT ALANLARI

2.2.1- Kısa ve Orta Mesafeli Koruma Alanları Dışında;

E = 0.40, Yençok = 6.50 metre ve Min. İfraz = 500 m²'dir.

Kısa ve Orta Mesafeli Koruma Alanları İçinde;

Meskun Alanlar İçinde;

A-3, Yençok = 9.50 metre ve Min. İfraz = 500 m²'dir.

Gelişme Alanları İçinde;

E = 0.60, Yençok = 9.50 metre ve Min. İfraz = 500 m²'dir.

Bu alanlarda Devremülk yapılamaz.

2.2.2- Konut alanlarında; yapılaşma koşullarını değiştirmemek ve Gayrisihhi müessese olmamak kaydıyla halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak zemin katta ticaret yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri olabilir. Bu piyesler binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz.

2.2.3- Konut kullanımlarında kot verilen nokta altında eğimden dolayı kazanılan kat iskan edildiği takdirde toplam inşaat alanına (emsal) dahil edilir.

2.2.4- Ayrık yapı nizamlı meskun konut alanlarında parsellerin cephe şartlarını sağlamaması durumunda ikiz yapı nizamı uygulanabilir. İmar adasında bir parsel tek kaldığında üçüz blok uygulaması yapılabilir.

2.2.5- Meskun konut alanlarında mevcut oluşum (yerinde yapılacak tespite göre) ruhsatlı yapıların %51'ini ifade eder. Mevcut oluşum %51'i bulmuyorsa yapı yaklaşma sınırları ilgili yönetmelik hükümlerine göre belirlenir.

2.2.6- Ön ve Yan bahçe mesafeleri belirtilmeyen konut adalarında bu mesafeler mevcut yapı nizamı dikkate alınarak Belediyece belirlenir.

2.2.7- Konut yapı adalarında; min. parsel cephesi köşe parsellerde 20m, ara parsellerde 15 metredir. Min. İfraz büyüklüğü 500 m²'dir.

2.3- TİCARET ALANI

2.3.1- Konut alanlarında ve Ticaret alanlarında; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili yönetmeliklerinde belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uymak, ada bazındaki ve çevresindeki yapıların gabari yüksekliğini aşmamak ve cephe aldığı yolun trafik akışını bozmamak kaydıyla katlı otopark yapılabilir, zemin katlar ticaret amaçlı kullanılabilir.

2.3.2- Ticaret alanlarında; 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

2.3.3- Ön ve yan bahçelerde yaya geçişini önleyecek şekilde Çiçeklik, Duvar, Merdiven, Havuz ve Reklam Levhası gibi dekorasyon ve servis elemanları konulamaz. Bu alanların döşeme kaplaması Belediyenin uygun gördüğü ve çevresine uyum sağlayacak şekilde yapılmak zorunludur.

2.3.4- Ticaret alanlarında; zemin katları, bodrumları ile birlikte ön bahçe nizamına tecavüz etmemek kaydıyla arsa derinliğince ve komşu parsel sınırına kadar yapılabilir. Üst katlarda yönetmelikte belirtilen çekme mesafelerine uyulacaktır. Bodrum katlarda ticari tesislerin ana unsurları dışında tesise yönelik diğer kullanımlar yer alabilir. Bodrum katlarda yapılacak Eğlence üniteleri (bar – disco – gece kulübü), Satış Üniteleri, Restoran, Yüzme havuzları, Termal havuzlar, Hamam – Sauna - Masaj, Toplantı sauna ve Spor salonu, Otopark, ışık, Mutfak gibi üretim alanı ve depo yapılması halinde bu alanlar emsale dahil değildir.

2.3.5- Ticaret alanlarında; yapılabilecek olan ve tesisleri birbirine bağlayan geçitler, açık oyun alanları ve sabit olmayan tesisler inşaat emsaline dahil değildir.

2.3.6- Yol boyu ticaret alanlarında üst katlarda konut yapılabilir.

2.4- SAĞLIK VE TURİZM TESİS ALANLARI (STA)

2.4.1- Planda yer alan sağlık tesis alanlarında; sağlık tesis alanının gereksinimi ve tamamlayıcısı niteliğinde olan ticari hizmet yapı ve tesislerinin yapılması mümkündür. Bu yapı ve tesisler hiçbir surette sağlık tesis alanının genel niteliğini

bozucu olamaz. Söz konusu ticari hizmet alanlarının emsal değeri; ada bazındaki toplam emsal değerinin %20'sini aşamaz.

2.4.2- Bu alanlarda “Turizm tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik” ve “Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon merkezleri hakkındaki yönetmelik” te belirtilen tesisler yapılabilir. Devremülk yapılamaz.

E = 0.30, Yençok = 10.50 metre'yi geçemez.

Min. Parsel= 4.000 m², Min. İfraz = 10.000 m²'dir.

2.4.3- Planda “STA” olarak gösterilen alanlarda yer alan, özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) parsellerde, başka bir sınırlama ve koruma kararı yoksa Turizm Tesisleri yapılması halinde E=0.60 Yençok= 16.50 metredir. Min. Parsel= 4.000 m², Min. İfraz= 10.000 m²'dir. Devremülk yapılamaz.

2.5- TURİZM TESİS ALANLARI (TTA)

2.5.1- Planda yer alan mevcut ve öneri Turizm Tesis Alanlarında 2634 sayılı “Turizm tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik” ve “Konaklamalı Fizik Tedavi ve rehabilitasyon merkezleri hakkındaki yönetmelik” hükümlerine uyulması ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan Turizm Yatırım Belgesi alınması zorunludur.

Kısa ve Orta Mesafeli Koruma Alanları Dışındaki Turizm Tesis Alanlarında;

E = 1.00, Yençok = 19.50 metre ve Min. İfraz = 1.000 m²'dir.

Bu alanlarda Devremülk yapılamaz.

2.5.2- Turistik tesislerde renk, çatı kaplaması, cephede doluluk ve boşluk oranları ile bina birim ölçülerinde çevre karakteristiklerine uyularak tesisin yer aldığı çevrenin tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.

2.5.3- Turistik tesislerde yapılabilecek olan ve tesisleri birbirine bağlayan geçitler, açık oyun alanları ve sabit olmayan tesisler inşaat emsaline dahil değildir.

2.5.4- Bodrum katlarda Turistik tesislerin turistik yatak üniteleri dışında tesise yönelik diğer kullanımlar yer alabilir. Bodrum katlarda yapılacak Eğlence üniteleri (bar – disco-gece kulübü), Satış Üniteleri, Restoran, Yüzme havuzları, Termal havuzlar,

Hamam-Sauna-Masaj, Toplantı ve Spor salonu, Otopark, İşlik, Mutfak gibi üretim alanı ve depo yapılması halinde bu alanlar emsale dahil değildir.

2.5.5- Turistik tesis girişlerinde yer alacak ana giriş kapısı yapıları, Anıtsal yapılar, Bekçi kulübesi ve kontrol birimleri mülkiyet sınırı ve yapı yaklaşma sınırı arasında yer alabilir.

2.5.6- Otellerde temiz (net) iç yüksekliği 2.00 metreyi geçmemek kaydı ile tesisat katı yapılması halinde, tesisat katı kat adedinden sayılmaz ve emsale dahil edilmez.

2.5.7- Yatak katları döşeme üstünden döşeme altına min. 2.60 metredir.

2.5.8- Turistik tesislerin zemin kat yüksekliği min. 3.50 metredir. Zemin kat temiz (net) iç yüksekliği 5.50 metreyi geçemez. Zemin katta asma kat yapılması halinde temiz iç yüksekliği Yençok=7.50 metre olabilir.

2.5.9- Turistik tesislerde asma kat, kat adedinden sayılmaz ancak inşaat emsaline dahildir.

2.5.10- Turizm tesis alanlarında; verilen yapı yükseklikleri hiçbir gerekçe ile aşılamaz.

2.6- BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU TESİS ALANLARI

2.6.1- Bu alanda planlanan kamuya ait; Resmi Kurum, Sağlık, Eğitim ve Sosyal-Kültürel Tesisler vb. alanların yapılanma koşulları $E= 0.60$, Yençok= 17.50 metre (5 kat) dir.

2.7- BÜYÜK SPOR ALANLARI

2.7.1- Bu alanlarda Açık-Kapalı spor alanları ile bu tesislere yönelik konaklama yapıları ile birlikte Turizm Amaçlı Rekreatif aktiviteyi barındıran Havuzlar, Spor Sahaları, Su Oyun Alanları, Gezinti, Dinlenme, Oyun, Güneşlenme, Eğlence vb. mekanları içeren Açık ve Yeşil alan düzenlemeleri ile Turizm yatırım ve İşletme belgesi alması kaydıyla Temalı parklar yapılabilir.

$E = 0.10$ Yençok = 16.50 metredir.

2.7.2- Planda belirtilen açık ve kapalı spor tesisi alanlarında zemin altı otopark yapılabilir.

2.8- OTOPARK ALANLARI

2.8.1- Planda “Zemin Altı Otopark” olarak belirtilen alanlarda en az 1 metre toprak derinliği korunmak koşulu ile Zemin Altı Katlı Otopark yapılabilir. Uygulama, Termal Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Uygulama aşamasında ilgili kamu kurumlarının görüşü alınacaktır.

2.11- TEKNİK ALT YAPI ALANLARI

2.11.1- Plan sınırı içerisinde yer alan trafo ve teknik alt yapı alanlarında çekme mesafelerine uyulacaktır. Teknik Alt yapı alanları su deposu vb. teknik alt yapı kullanımlarını içerebilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları ise Termal Belediyesi tarafından belirlenecektir.

2.11.2- Kısa ve Orta mesafeli koruma alanları içinde fosseptik sistemi ile atık suların bertarafı yapılamaz bu alanlarda atık suların bertarafı kanalizasyon şebekesi marifetiyle atıksu arıtma tesisine verilmesi zorunludur.

2.12- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

4.2- GÖKÇE BARAJ GÖLÜ HAVZASI VE KURTDERE DERİVASYONU ÖZEL HÜKÜMLERİ VE KORUMA PLANI

1.1. MAKSAT

Yalova ili, Termal ilçesi sınırları içerisinde kalan, içme ve kullanma suyu temini maksadı bulunan Gökçe Baraj Gölü'nün su kalitesinin korunması, iyileştirilmesi ve sürdürülebilir kullanımının sağlanması maksadıyla Gökçe Baraj Gölü Havzası ile Kurtdere Derivasyonu Havzasındaki faaliyetlere ilişkin hukuki ve teknik esasların düzenlemesini sağlamaktır.

1.2. KAPSAM VE HUKUKİ DAYANAK

Bu özel hükümler, Gökçe Baraj Gölü Havzası ile Kurtdere Derivasyonu Havzası'nı kapsar ve bu alan dışında geçerli değildir. Gökçe Baraj Gölü Havzası ile Kurtdere

Derivasyonu Havzası için belirlenen bu özel hükümler, 2872 Sayılı Çevre Kanunu'na ve 28/10/2017 tarihli ve 30224 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik ile 31/12/2004 tarihli ve 25687 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'ne dayanılarak hazırlanmıştır.

1.3. TANIMLAR

Bu özel hükümlerde geçen;

Alıcı Ortam: Atıksuların deşarj edildiği veya dolaylı olarak karıştığı göl, akarsu, kıyı ve deniz suları ile yeraltı suları gibi yakın veya uzak çevreyi,

Bakanlık: Orman ve Su İşleri Bakanlığını,

Basit Tamir ve Tadilat: Yapılarda derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması işlemlerini,

Deşarj: Arıtılmış olsun olmasın, atık suların doğrudan veya dolaylı olarak alıcı ortama (sulamadan dönen drenaj sularının uygun mühendislik yapıları kullanılarak toprağa sızdırılması hariç) boşaltılmasını,

Evcil hayvan: İnsan tarafından kültüre alınmış ve eğitilmiş hayvanları,

Evsel Atıksu: Yaygın olarak yerleşim bölgelerinden ve çoğunlukla insani kullanım sonucu ortaya çıkan, ayrıca okul, hastane, otel, ibadethane gibi yerlerden kaynaklanan atık suları,

Gökçe Baraj Gölü Havzası: Gökçe Baraj Gölü'nü besleyen yerüstü sularının toplandığı bölgenin tamamını,

Kurtdere Derivasyonu Havzası: Gökçe Baraj Gölü'nü besleyen ve Kurtdere üzerinde yer alan su alma yapısının havzasını,

Kurtdere Derivasyonu Koruma Alanları: Kurtdere Derivasyonundan itibaren yarıçapı 300 metre ve 2000 metre genişliğindeki alanları,

Mevcut Yapı: Gökçe Baraj Gölü Havzası Özel Hükümlerinin yürürlüğe girmesinden önce havzada var olan ve ilgili mevzuata uygun olarak gerekli izinleri almış olan yapıları,

Rezervuar: Gökçe Baraj Gölü maksimum su seviyesi olan 79,5 metre kotuna kadar olan alanı,

Mutlak Koruma Alanı: Gökçe Baraj Gölü maksimum su seviyesinden itibaren

yatayda 300 metre genişliğindeki alanı,

Kısa Mesafeli Koruma Alanı: İçme ve kullanma suyu rezervuarlarının mutlak koruma alanı sınırından itibaren 700 metre genişliğindeki alanı,

Orta Mesafeli Koruma Alanı: İçme ve kullanma suyu rezervuarlarının kısa mesafeli koruma alanı sınırından itibaren 1 kilometre genişliğindeki alanı,

Uzun Mesafeli Koruma Alanı: İçme ve kullanma suyu rezervuarının yukarıda tanımlanan koruma alanlarının dışında kalan su toplama havzasının tümünü,

Tehlikeli Maddeler: Su çevresi için önemli risk teşkil eden zehirlilik, kalıcılık ve biyolojik birikme özelliğinde olan madde veya madde gruplarını,

Yeni Yapı: Gökçe Baraj Gölü Havzası Özel Hükümlerine ve ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak yapıları,

Zati İhtiyaç: Bir ailenin asgari geçimini sürdürebilmesi için ihtiyaç duyulan ve ilgili Valilik tarafından ailenin diğer gelir kaynakları da göz önünde bulundurularak belirlenen azami hayvan sayısını,

I. Derece Arkeolojik Sit: Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarını,

III. Derece Arkeolojik Sit: Koruma-kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanları,

I. Derece Doğal (Tabii) Sit: Bilimsel muhafaza açısından evrensel değeri olan, ilginç özellik ve güzelliklere sahip olması ve ender bulunması nedeniyle kamu yararı açısından mutlaka korunması gerekli olan, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak alanları,

III. Derece Doğal (Tabii) Sit: Doğal yapının korunması ve geliştirilmesi yolunda, yörenin potansiyeli ve kullanım özelliği de göz önünde tutularak konut kullanımına da açılacak alanları ifade eder.

1.4. GENEL HÜKÜMLER

1.4.1. Gökçe Baraj Gölü'nün maksimum su kotu 80 metre olup, koruma alanları bu kota göre Rezervuar, Mutlak Koruma Alanı, Kısa Mesafeli Koruma Alanı, Orta Mesafeli Koruma Alanı ve Uzun Mesafeli Koruma Alanı olarak tanımlanmıştır.

1.4.2. Havza içerisinde rezervuarı besleyen yerüstü sularına ham atıksu deşarjına izin verilmez.

- 1.4.3.** Baraj gölünü besleyen yerüstü sularına atık ve artık (hafriyat artığı, moloz, pasa ve inşaat malzemesi vb.) dökülmesine izin verilmez.
- 1.4.4.** Belediyenin kanalizasyon sisteminde ayırık sisteme geçilerek, kanalizasyon ve yağmur suyu toplama sistemleri birbirinden bağımsız ayrı hatlar olacak şekilde inşa edilir.
- 1.4.5.** Yerleşim yerlerinin nüfus projeksiyonları da dikkate alınarak havzadaki atıksu terfi istasyonunda kapasite artışı çalışmaları yapılır.
- 1.4.6.** Termal Belediyesi sınırlarındaki turizm tesisleri de dâhil bütün yapıların atıksuları kanalizasyon sistemine bağlanarak havza sınırları dışında yer alan atıksu arıtma tesisine taşınır. Belediye sınırları dışındaki yapılardan kaynaklanan atıksular ise 19/3/1971 tarih ve 13783 sayılı “Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik” hükümlerine göre yapılacak olan sızdırmaz nitelikteki merkezi fosseptiklerde toplanarak en yakın atıksu arıtma tesisine taşınır. Orta ve uzun mesafeli koruma alanlarındaki yapılardan kaynaklanan atıksuların sulama suyu maksatlı yeniden kullanılmasına da atıksuların ilgili mevzuattaki standartlara uygun arıtılması şartıyla izin verilebilir. Özel Hükümlerde tanımlanan atıksu bertaraf yöntemlerine uyulmaması halinde, yapı ve işletmeler ilgili mevzuat kapsamında işlem görür.
- 1.4.7.** Havzadaki herhangi bir atıksu altyapı tesisinin arıza, kaza vb. sebeplerle devre dışı kalması durumu için atıksu altyapı tesisinden sorumlu gerçek veya tüzel kişilerce hazırlanan acil durum eylem planı uygulanır.
- 1.4.8.** Havza genelinde dik şevlerde ve erozyona maruz bölgelerde teknik açıdan uygun olan erozyon ve sediment kontrol tedbirleri alınır ve yol kenarları ağaçlandırılır.
- 1.4.9.** Rezervuarı besleyen akarsular ve kanal yataklarının çevresinden gelen yayılı yüklerin azaltılması için akarsularda belirlenen noktalara Bakanlığın uygun görüşü alınarak sediment tutucu çökeltim havuzları ve yaprak tutucular inşa edilir.
- 1.4.10.** Baraj gölünü besleyen akar ve kuru dereler/çaylar/sular ile rezervuar alanına

evcil hayvanların girmesine izin verilmez. Hayvanların su ihtiyacını karşılamak için su kaynakları dışında sıvat (yalak) vb. yapılar oluşturulur.

1.4.11.Havza içerisinde bulunan boşluklu kapalı ormanlarda İl Orman İşletme Müdürlükleri'nce rehabilitasyon maksatlı ağaçlandırma çalışmaları yapılabilir.

1.4.12.Havza alanında; 3/6/2007 tarih ve 5686 sayılı "Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Minarelli Sular Kanunu" çerçevesinde koruma altında olan jeotermal kuyular ve Yalova jeotermal doğal kaynak çıkışı için "Termal Yalova Jeotermal Sahaları J/001 ve J/009 İşletme Ruhsatlarına ilişkin Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporu" kapsamında belirlenen Jeotermal Kaynak Koruma Alanlarında (Zon-I, Zon-II, Zon-III) alınması gerekli tedbirler, öneriler ile yasaklanan hususlara riayet edilir.

1.4.13.Havza içerisinde yer alan Arkeolojik Sitlerin koruma ve kullanma koşulları için 658 Karar No ve 05/11/1999 tarihli "Arkeolojik Sitleri Koruma ve Kullanma Koşulları" ilke kararı uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca 11/02/2011 tarihinde onaylanan koruma amaçlı imar planları geçerlidir. İmar planlarının revize edilmesi halinde Bakanlığın uygun görüşü alınır.

1.4.14.Doğal Sit Alanlarında bulunan devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde 02/05/2013 tarih ve 28635 sayılı "Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları ile Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Bulunan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İdaresi Hakkında Yönetmelik" hükümleri geçerlidir. Doğal Sit Alanlarındaki her türlü iş ve işleme ilişkin Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun onayının alınması gerekmektedir.

1.4.15.Havzada 15/05/1959 tarih ve 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun"; 14/07/2007 tarih ve 26582 sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 06/03/2007 tarih ve 26454 sayılı "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik", 03/05/2007 tarih ve 26511 sayılı "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması gerekmektedir.

1.4.16.12/3/1982 tarih ve 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" uyarınca hazırlanacak veya hazırlanacak her tür ve ölçekteki planlar için Bakanlık uygun görüşü alınır.

1.4.17. Rezervuar ve havza genelinde belirlenen noktalarda, izleme alışmaları Havza İzleme Programları kapsamında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yürütülür.

1.4.18. Bölüm 1.7.'de verilen İş Programı'nda belirtilen ilgili kurum ve kuruluşlar ile gerçek ve tüzel kişiler, yine iş programında belirtilen tedbirleri verilen srelerde yerine getirmekle yükümlüdür.

1.4.19. Havza alanı içerisinde baraj gölet gibi yerüstü su kaynağından içme suyu temini maksadıyla zorunlu bir su yapısının inşa edilmesi halinde; söz konusu yapının kendi havza alanı ve koruma alanları belirlenir. Bu alanlar, Gökçe Baraj Gölü Havzasında bulunduğu koruma alanının hükümlerine tabidir.

1.4.20. Bu zel hükümlerde yer almayan hususlar ile ilgili olarak ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

1.5. REZERVUAR ALANINA İLİŞKİN KORUMA ESASLARI

1.5.1. Arıtılsa dahi atıksuların rezervuara doğrudan veya dolaylı olarak deşarjına izin verilmez.

1.5.2. Rezervuara her türlü atık ve artığın (hafriyat artığı, moloz, pasa ve inşaat malzemesi vb.) atılması yasaktır.

1.5.3. Rezervuar içinde dip savak ve bentik temizliği haricinde taban taramasına izin verilmez. Rezervuar mevcut su içi bitkileri belirli aralıklarla, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü ile hasat edilebilir.

1.5.4. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün su ve toprak kaynaklarının korunması, geliştirilmesi ve taşkından koruma amacıyla yapacağı uygulamalarda kullanması gereken geçici haller haricinde kum, çakıl ve benzeri maddelerin alınmasına izin verilmez.

1.5.5. Rezervuarda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya Gıda Tarım Hayvancılık Bakanlığı tarafından yapılacak her türlü balıklandırma faaliyeti ile rezervuarda yapılacak su ürünleri avcılığı faaliyetlerine ilişkin Bakanlık görüşü alınır.

1.5.6. Rezervuarda akaryakıt ile çalışan su taşıtlarına izin verilmez. Ancak, güvenlik ve bilimsel araştırma maksadıyla elektrik veya akü ile çalışan kayak, motor vb. su taşıtlarının kullanımına Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü tarafından izin verilebilir. Bu maksatla kullanılacak araçlarda oluşabilecek her türlü katı atık, atık su ve sintine suyunun arıtıldıktan sonra bile rezervuara boşaltılması yasaktır.

1.5.7. Rezervuarda faaliyette bulunmak üzere dışarıdan getirilen her türlü su taşıtına, istilacı ve/veya zararlı türlerin taşınmasının önlenmesi maksadı ile gerekli dezenfeksiyon işlemlerinin yapılması zorunludur.

1.5.8. Bu alanda yukarıda belirtilenler dışında hiçbir faaliyete izin verilmez.

1.6. KORUMA ALANLARI VE KORUMA ESASLARI

1.6.1. MUTLAK KORUMA ALANINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1.6.1.1. Bu alan içerisinde içme ve kullanma suyu projesine ve mevcut yapıların kanalizasyon sistemlerine ait mecburi teknik tesisler hariç hiçbir yeni yapı yapılamaz. Bu alandaki mevcut yapılar, aynen korunur, bu yapılarda, inşaat alanında değişiklik yapmamak ve kullanım maksadını değiştirmemek şartıyla sadece basit tamir ve tadilat yapılabilir.

1.6.1.2. Bu alanda, arıtılmış olsa dahi doğrudan veya dolaylı olarak atıksu deşarjına izin verilmez. Bu alan içerisindeki mevcut yapılardan kaynaklanan atıksuların kanalizasyon sistemine verilmesi zorunludur.

1.6.1.3. Bu alan içerisindeki orman alanları aynen korunur ve orman alanlarının küçülmesine neden olacak faaliyetlere izin verilmez. Bu alanda, Orman Bölge Müdürlüğü'nün faaliyet ve programları doğrultusunda su kalitesini olumsuz etkilemeyecek şekilde orman alanlarında bakım ve gelir getirici türlerin dikimine yönelik çalışmalar yapılabilir.

1.6.1.4. Mutlak koruma alanı içerisinde Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü tarafından kontrolsüz giriş ve çıkışları engellemek amacıyla gerekli görülen alanlar tel veya çit gibi malzeme ile çevrilebilir. Baraj güvenliğini sağlamak amacıyla gerekli donanım ve ekipmana sahip güvenlik görevlendirilebilir.

1.6.1.5. Bu alan içerisinde atık ve artıkların (hafriyat artığı, moloz, pasa, inşaat malzemesi vb.) boşaltılmasına, depolanmasına ve atık bertaraf tesislerine izin verilmez.

1.6.1.6. Bu alanda madencilik faaliyetlerine izin verilmez.

1.6.1.7. Bu alanda rezervuarı besleyen akarsularda/derelerde/çalılarda su ürünleri yetiştiriciliğine izin verilmez.

1.6.1.8. Bu alanda hiçbir sanayi kuruluşuna ve turizm tesisine izin verilmez.

1.6.1.9. Bu alanda yeni tarım alanlarının açılmasına izin verilmez. Mevcut tarım alanlarında sadece organik tarım faaliyetlerine Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın denetiminde izin verilir. Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından yetki verilmiş kontrol ve sertifikasyon kuruluşunun görüşleri doğrultusunda bitkisel üretimde organik tarım uygulamalarının yapılamayacağı teknik olarak raporlandığı durumlarda, iyi tarım uygulamalarına izin verilebilir.

1.6.1.10. Bu alanda hayvancılık faaliyetlerine izin verilmez.

1.6.1.11. Zorunlu hallerde, imar planı gereği yapılacak yolların bu alandan geçecek olan kısımlarında sadece ulaşım ile ilgili işlevlerine su kalitesini olumsuz yönde etkilemeyecek şekilde gerekli tedbirlerin alınması şartı ve Bakanlığın uygun görüşü ile izin verilebilir.

1.6.1.12. Bu alanda akaryakıt istasyonlarına, gaz dolum istasyonlarına, kimyasal madde depolarına ve benzeri tesislere izin verilmez.

1.6.2. KISA MESAFELİ KORUMA ALANINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1.6.2.1. Bu alanda mevcut yapılar korunur, mevcut yapılarda inşaat alanında değişiklik yapmamak ve kullanım maksadını değiştirmemek şartıyla gerekli basit tamir ve tadilat yapılabilir. Mevcut yapının basit tamir ve tadilat ile kullanımı mümkün değilse, su kalitesi ve miktarını olumsuz yönde etkilemeyecek şekilde kaldırılarak yerine yenisinin yapımına, Bakanlık uygun görüşü ile hazırlanacak

imar planlarındaki emsallere uymak ve kirlilik artışına sebep olacak kullanım değişikliği yapmamak şartıyla izin verilir.

1.6.2.2. Bu alanda, Termal Belediyesi ve Kurtköy köy yerleşik alan sınırları dışarısında yeni yapı yapılmasına izin verilmez.

1.6.2.3. Bu alanda, Termal Belediyesi sınırları içerisinde Bakanlığın uygun görüşü ile hazırlanacak imar planlarına uygun olarak yeni yapı yapılmasına izin verilir.

1.6.2.4. Bu alan içerisindeki devlet ormanlarının imara açılmasına 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 4. maddesi gereğince izin verilmez.

1.6.2.5. (Bursa 2. İdari mahkemesinin 2018/1016 esasına kayden açılan davada 27/02/2019 tarihli ve E.2018/1016, K.2019/243 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.)

1.6.2.6. Bu alanda, köy yerleşik alan sınırları içerisinde, yeni yapıların yapılmasına 02/11/1985 tarih ve 18916 sayılı Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen esaslar çerçevesinde Bakanlığın uygun görüşü ile izin verilebilir.

1.6.2.7. Bu alanda, yeni yapılacak ve mevcut yapılardan kaynaklanan atıksuların bertarafında **Madde 1.4.6'daki** bertaraf yöntemleri geçerlidir.

1.6.2.8. Bu alanda yeni tarım alanlarının açılmasına izin verilmez. Mevcut tarım alanında Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın denetiminde sadece organik tarım faaliyetlerine izin verilir. Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından yetki verilmiş kontrol ve sertifikasyon kuruluşunun görüşleri doğrultusunda organik tarım yapılamayacağı teknik olarak raporlandığı durumlarda, iyi tarım uygulamalarına izin verilebilir.

1.6.2.9. Bu alanda hayvancılık faaliyetlerine izin verilmez. Ormanda serbest halde dolaşan ve otlayan bozkır sığırlarının kontrol altına alınmasına yönelik İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü tarafından çalışmalar yürütülür.

1.6.2.10. Bu alanda hiçbir sanayi tesisine izin verilmez.

1.6.2.11. Bu alanda madencilik faaliyetlerine izin verilmez.

1.6.2.12.Bu alanda akaryakıt istasyonlarına, gaz dolum istasyonlarına, kimyasal madde depolarına ve benzeri tesislere izin verilmez.

1.6.2.13.Bu alan içerisinde atık ve artıkların (hafriyat artığı, moloz, pasa, inşaat malzemesi vb.) boşaltılmasına, depolanmasına ve atık bertaraf tesislerine izin verilmez.

1.6.2.14. Bu alanda rezervuarı besleyen akarsularda/derelerde/çaylarda su ürünleri yetiştiriciliğine izin verilmez.

1.6.2.15. Zorunlu hallerde, imar planı gereği yapılacak yolların bu alandan geçecek olan kısımlarında sadece ulaşım ile ilgili işlevlerine su kalitesini olumsuz yönde etkilemeyecek şekilde gerekli tedbirlerin alınması şartı ve Bakanlığın uygun görüşü ile izin verilebilir.

1.6.3. ORTA MESAFELİ KORUMA ALANINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1.6.3.1. Bu alanda mevcut yapılar korunur, mevcut yapılarda inşaat alanında değişiklik yapmamak ve kullanım maksadını değiştirmemek şartıyla gerekli basit tamir ve tadilat yapılabilir. Mevcut yapının basit tamir ve tadilat ile kullanımı mümkün değilse, su kalitesi ve miktarını olumsuz yönde etkilemeyecek şekilde kaldırılarak yerine yenisinin yapımına, Bakanlığın uygun görüşü ile hazırlanacak imar planlarındaki emsallere uymak ve kirlilik artışına sebep olacak kullanım değişikliği yapmamak şartıyla Bakanlığın uygun görüşü ile izin verilir.

1.6.3.2. Bu alanda, Termal Belediyesi ve Kurtköy köy yerleşik alan sınırları dışarısında yeni yapı yapılmasına izin verilmez.

1.6.3.3. Bu alanda, Termal Belediyesi sınırları içerisinde Bakanlığın uygun görüşü ile hazırlanacak imar planlarına uygun olarak yeni yapı yapılmasına izin verilir.

1.6.3.4. Bu alan içerisindeki devlet ormanlarının imara açılmasına 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 4. maddesi gereğince izin verilmez.

1.6.3.5. (Bursa 2. İdari mahkemesinin 2018/1016 esasına kayden açılan davada 27/02/2019 tarihli ve E.2018/1016, K.2019/243 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.)

- 1.6.3.6.** Bu alanda, köy yerleşik alan sınırları içerisinde, yeni yapıların yapılmasına Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen esaslar çerçevesinde Bakanlığın uygun görüşü ile izin verilebilir.
- 1.6.3.7.** Bu alanda, yeni yapılacak ve mevcut yapılardan kaynaklanan atıksuların bertarafında **Madde 1.4.6'daki** bertaraf yöntemleri geçerlidir.
- 1.6.3.8.** Bu alanda rezervuarı besleyen akarsularda/derelerde/çalılarda su ürünleri yetiştiriciliğine izin verilmez.
- 1.6.3.9.** Bu alanda hiçbir sanayi tesisine izin verilmez.
- 1.6.3.10.** Bu alanda madencilik faaliyetlerine izin verilmez.
- 1.6.3.11.** Bu alan içerisinde atık ve artıkların (hafriyat artığı, moloz, pasa, inşaat malzemesi vb.) boşaltılmasına, depolanmasına ve bertaraf tesislerine izin verilmez.
- 1.6.3.12.** Bu alanda yeni akaryakıt istasyonlarına, gaz dolum istasyonlarına ve kimyasal madde depolarına izin verilmez.
- 1.6.3.13.** Bu alanda yeni tarım alanları açılmaz, mevcut tarım alanlarında Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı görüşleri doğrultusunda ve kontrolünde iyi tarım uygulamalarına geçilir.
- 1.6.3.14.** Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının kontrolünde sadece yerleşik halkın zati ihtiyacını karşılamak maksadı ile hayvancılık faaliyetlerine ve kontrollü otlatmaya izin verilebilir.
- 1.6.3.15.** İmar planı gereği yapılacak yolların bu alandan geçirecek kısımlarında sadece ulaşım ile ilgili fonksiyonlarına su kalitesini olumsuz yönde etkilemeyecek şekilde gerekli tedbirlerin alınması şartı ve Bakanlığın uygun görüşü ile izin verilir.

1.6.4. UZUN MESAFELİ KORUMA ALANINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

- 1.6.4.1.** Bu alan içerisindeki orman alanları korunur ve orman alanlarının küçülmesine neden olacak faaliyetlere izin verilmez.
- 1.6.4.2.** Bu alanda yeni yapıların yapılmasına izin verilmez. Ancak, 2873 sayılı Milli Parklar Kanununa tabi Harmankaya Tabiat Parkı sınırları içerisinde Gelişme Planı karar ve hükümleri geçerlidir.
- 1.6.4.3.** Bu alanda, yeni yapılacak ve mevcut yapılardan kaynaklanan atıksuların bertarafında **Madde 1.4.6'daki** bertaraf yöntemleri geçerlidir.
- 1.6.4.4.** Bu alanda hiçbir sanayi tesisine izin verilmez.
- 1.6.4.5.** Bu alanda madencilik faaliyetlerine izin verilmez.
- 1.6.4.6.** Bu alanda yeni akaryakıt istasyonlarına, gaz dolum istasyonlarına, kimyasal madde depolarına ve benzeri tesislere izin verilmez.
- 1.6.4.7.** Bu alanda yeni tarım alanları açılmaz.
- 1.6.4.8.** Bu alanda rezervuarı besleyen derelerde yeni su ürünleri yetiştiriciliği tesisi açılmasına izin verilmez. Mevcut alabalık tesislerinde ise kapasite artışı yapılamaz.
- 1.6.4.9.** Bu alan içerisinde atık ve artıkların (hafriyat artığı, moloz, pasa, inşaat malzemesi vb.) boşaltılmasına, depolanmasına ve atık bertaraf tesislerine izin verilmez.

1.6.5. KURTDERE DERİVASYONU KORUMA ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

- 1.6.5.1.** Gökçe Baraj Gölüne su temin edilen Kurtdere Derivasyonu için belirlenen koruma alanları, **Bölüm 1.8'deki** haritada gösterilen alanlardır.
- 1.6.5.2.** Kurtdere Regülatörünü merkez alan, yarıçapı 300 metre genişliğindeki memba tarafındaki bölge, içme-kullanma suyunu kullanan idare tarafından kamulaştırılır. Bu alanda, içme-kullanma suyu projesine ait mecburi teknik

tesisler haricinde hiçbir yapı yapılamaz ve faaliyete izin verilemez.

- 1.6.5.3.** Kurtdere Regülatöründen itibaren 2000 metre mesafede, arıtılsa dahi atıksu deşarjına izin verilmez, ilgili mevzuattaki standartlara uygun arıtılmış atıksular regülatörün mansabına bir kollektör ile deşarj edilebilir.
- 1.6.5.4.** Kurtdere Regülatöründen itibaren 2000 metre mesafedeki alan ile regülatörü besleyen derelerin şev üstünden sağ ve sol sahil kıyı çizgisinden itibaren 15 metre genişliğindeki alanda atık ve artıkların boşaltılmasına, depolanmasına ve atık bertaraf tesislerine izin verilmez.
- 1.6.5.5.** Kurtdere Regülatöründen itibaren 2000 metre mesafedeki alanda yeni su ürünleri yetiştiricilik tesislerine izin verilmez.



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Su Yönetimi Genel Müdürlüğü

Sayı : 96301635-251.03.01-E.2406187
Konu : Yalova Termal Turizm Merkezine ait
Plan Teklifleri

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
(Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü)

İlgi : a) 13.03.2019 tarihli ve 35698499-223900 sayılı yazımız.
b) Su Yönetimi Genel Müdürlüğü (Havza Yönetimi Daire Başkanlığı)'nın 08.05.2019 tarihli ve 96301635-259-E.1439925 sayılı yazısı.
c) 28.06.2019 tarihli ve 35698499-533717 sayılı yazımız.

İlgi (a) yazıda, Bakanlığınızca onaylanan Yalova Termal Turizm Merkezine ait 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun hazırlatılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tekliflerine ilişkin Genel Müdürlüğümüz görüşünün talep edildiği; bahse konu planlara yönelik Kurum görüşümüzün ilgi (b) yazı ile tarafınıza iletiliği ifade edilmektedir.

İlgi (c) yazıda ise Gökçe Baraj Gölü Havzası ve Kurtdere Derivasyonu Özel Hükümleri ve Koruma Planının bazı maddelerinin Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2019/243 sayılı kararı ile kısmen iptal edilmesi nedeniyle yargı kararına uygun olarak 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan değişikliği teklifi ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tekliflerinin hazırlandığı belirtilmiş olup; planlara ilişkin Bakanlığınız görüşü talep edilmektedir.

Yalova Termal Turizm Merkezine ait 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan değişikliği teklifi ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifleri Gökçe Baraj Gölü Havzası ve Kurtdere Derivasyonu Özel Hükümleri ve Koruma Planı kapsamında incelenmiş olup; bahse plan tekliflerinde, plan hükümlerinde ve açıklama raporlarında, ilgi (b) yazı ile Bakanlığınıza iletilen kurum görüşümüz doğrultusunda revizyon yapıldığı tespit edilmiştir.

Bu çerçevede, Yalova Termal Turizm Merkezine ait 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planının Gökçe Baraj Gölü Havzasında kalan kısımlarındaki her türlü arazi kullanım kararında Gökçe Baraj Gölü Havzası ve Kurtdere Derivasyonu Özel Hükümleri ve Koruma Planına, Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2019/243 sayılı kararına, Ek-1'de yer alan Hukuk Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 17/07/2019 tarih ve 2113503 sayılı yazısındaki görüşlere ve Ek-2'de yer alan 29/07/2019 tarihli toplantı tutanağı kararlarına uyulması şartıyla söz konusu plan teklifleri Genel Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Bilal DİKMEN
Bakan a.
Genel Müdür

Ek :

- 1 - Hukuk Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 17/07/2019 tarih ve 2113503 sayılı yazısı (3 sayfa)
- 2 - 29/07/2019 tarihli toplantı tutanağı (1 sayfa)

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Beştepe Mah. Alparslan Türkeş Cad. No:71 Yenimahalle/ANKARA
Telefon: (0312) 207 50 00
Kep: gthb.genelevrak@gthb.hs01.kep.tr

Bilgi için:Çiğdem ÖZONAT
Tarım ve Orman Uzmanı