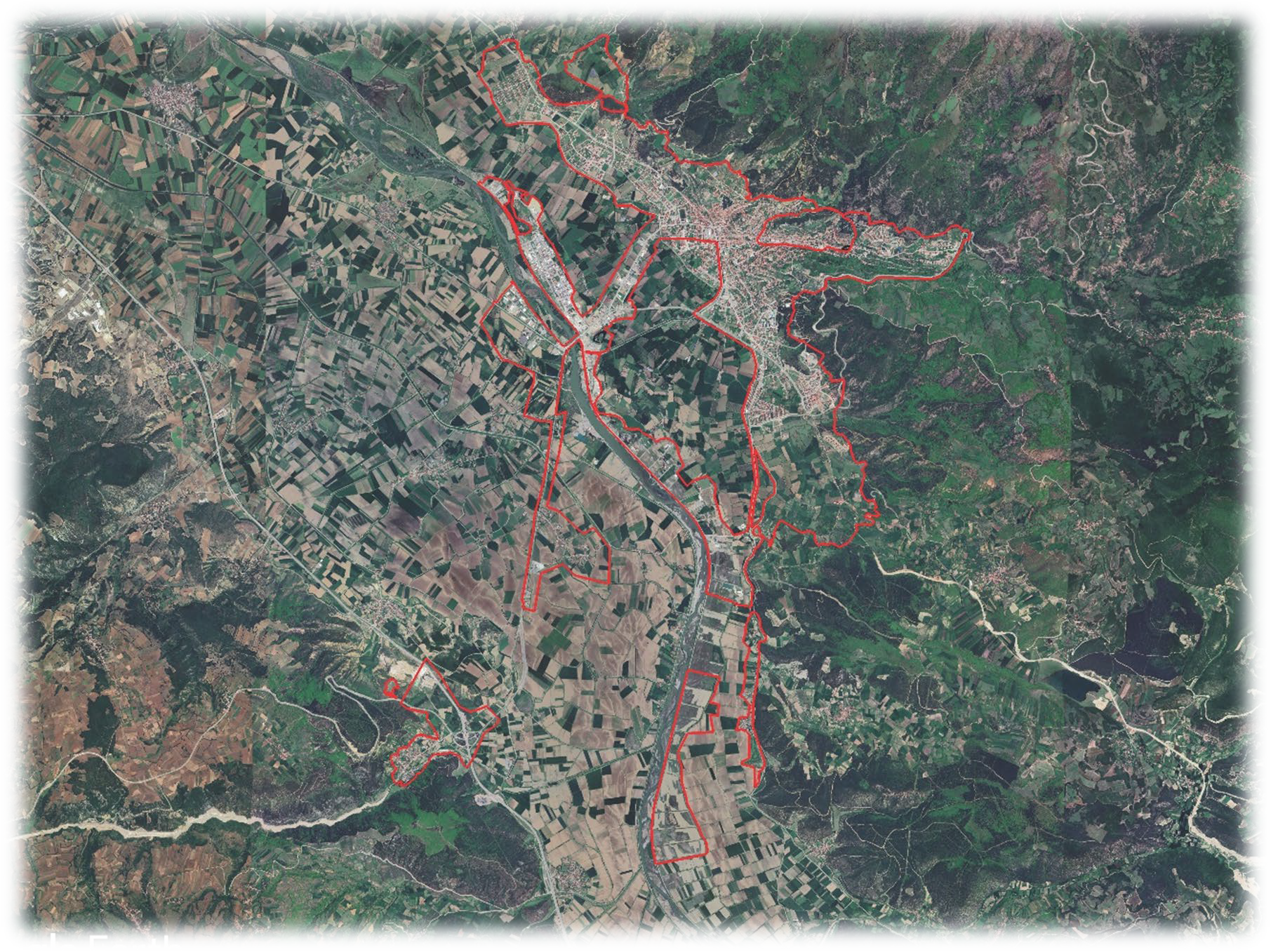


**T.C. NİKSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

TOKAT İLİ, NİKSAR İLÇESİ, 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON+İLAVE NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



PLAN NOTLARI

# 2025

**1/1000 PLAN NOTLARI**

Bu plan; 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda fen, sağlık ve çevre koşullarına uygun teşekkülü sağlamak, kamu yararı ve sürdürülebilir gelişme ilkeleri çerçevesinde mekânsal düzenlemeleri belirlemek amacıyla hazırlanmıştır.

**AMAÇ**

**YASAL DAYANAK**

Bu plan ve hükümleri; 3194 Sayılı İmar Kanunu, 5393 Sayılı Belediye Kanunu ve Planlı Alanlar Yönetmeliği ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gereğince hazırlanmıştır.

1. Bu plan, plan paftaları, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür. Plan, plan

**GENEL HÜKÜMLER**

1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan hususlarda;
   * 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile “Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” hükümleri,
   * 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve ilgili yönetmelikleri,
   * 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
   * 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
   * 6831 Sayılı Orman Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
   * 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
   * 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirler ve Yapılacak Yardımlara Dair Kanunu,
   * 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanun ve İlgili Yönetmelikleri,
   * 4373 Sayılı “Taşkın Suları ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu,
   * Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği,
   * İçme ve Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik,
   * Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik,
   * Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği,
   * Sığınak Yönetmeliği,
   * Otopark Yönetmeliği,
   * Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliği,
   * Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik ile

Halen yürürlükte bulunan ve bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek olan ilgili mevzuat hükümleri/mevzuat değişiklikleri (Kanun, Yönetmelik, Genelge, Tüzük, Tebliğ) geçerlidir.

1. Planlama alanında; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu hükümlerine uyulması zorunludur. Bu kanunun 4. maddesi uyarınca; alanda yapılacak faaliyetler esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanılması durumunda, faaliyetlerin derhal durdurulması ve durumun en yakın mülki amirliğe veya müze müdürlüğüne bildirilmesi, tabiat varlığına rastlanması halinde ise Cumhurbaşkanlığı 1 Numaralı Kararname uyarınca ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna bilgi verilmesi zorunludur.
2. Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlarda “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.

Tarımsal alanda kalan ve teknik olarak burada yapılması zorunlu teknik altyapı tesisleri için ilgili kanun ve yönetmelik hükümlerine göre gerekli izinler alınmak koşuluyla uygulama yapılabilir.

1. 5378 Sayılı “Engelliler ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarında; plan, fen, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine ve Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standartlarına uyulacaktır.
2. Planlama alanı içerisinde yapılacak uygulamalarda “Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) Yönetmeliği” ‘ne uyulacaktır. ÇED’e tabi uygulamalarda “ÇED Olumlu” kararı veya “ÇED Gerekli Değildir” kararı alınmadan uygulama yapılamaz.
3. Plan sınırları içerisinde yer alan parsellerde kamu adına terk edilmesi gereken alanların kamuya terk işlemleri gerçekleştirilmeden söz konusu parsellerde uygulama yapılamaz.
4. Planlama alanında imar uygulaması yapılabilir. Uygulama esnasında, İmar Kanunu’nun 15 ve 16. Maddesine (ifraz-tevhit vb.) ya da 18. Maddesine göre imar uygulama yapılmasını ilçe belediyesi belirler. Buna göre, hazırlanacak imar uygulamaları ada bazında ve/veya etaplar halinde yapılabilir. Parsel ölçülerine ve büyüklüğüne ilişkin sınırlamalar getirilebilir.
5. İmar uygulamalarında mevcut yapılaşma ve kadastral yapıya uyulması zorunluluğu durumunda; 3 m’ye kadar değişiklik ve düzenleme yapmaya belediyesi yetkilidir. 18. madde imar uygulaması görmüş parsellerde, parselasyonla imar planının uyuşmazlıklarında; imar uygulaması hattı esas alınarak ihdas veya terkin çıkartılmadan uygulama yapılmasına belediyesi yetkilidir.
6. Bu planda yer alan ve daha önce 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesi uyarınca düzenleme görmüş ve terk işlemleri yapılmış parsellerde, yalnızca plana göre gerekli ilave terkler yaptırılarak uygulama yapılacaktır.
7. Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması kadastral haritalardan alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır. Ancak onanlı imar planlarında mevcut olarak gözüken yol kenar hatları ile kadastro yol kenar hatları arasında çeşitli maddi hatalardan kaynaklanan durumlarda (kadastro’ya uygun olarak yapılaşmış alanlarda ve kadastrosu olup da yapılaşmamış alanlarda) imar planlarındaki yolun doğrultusu ve genişliğini değiştirmemek koşulu ile 3 m’ye kadar değişiklik ile düzenleme yapmaya belediyesi yetkilidir.
8. Dere Yatakları/Sulama Kanalı mevcut hali ile korunacaktır. Yatak kesitinde yapılacak projelendirmelerde DSİ 7. Bölge Müdürlüğü’nden görüş alınması zorunludur.
9. Pis su kanalları hiçbir suretle dere ve akarsulara bağlanamaz. Pis su sistemi olmayan alanlarda; "Lağım Mecrası İnşaası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" hükümlerinde belirtilen boyut, nitelik ve şartlara uygun olacak biçimde, pis su çukurları yapılarak, kanallar, buraya bağlanacaktır. Pis su, hiçbir şekilde göl, akarsu, kanal, dere ve tabii araziye deşarj edilemez.
10. İmar Planı sınırları içinde, sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri ile diğer tüm plan değişikliklerinde ilgili yasa ve yönetmeliklere, plan ana kararlarına etkisi, kamu yararı, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygunluğu açısından İmar Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik gereği plan müellifinin gerekçeli uygun görüşünün alınması zorunludur.

## AFETE YÖNELİK HÜKÜMLER

**ÖZEL HÜKÜMLER**

* 1. Planlama alanın tamamı 1. Derece Deprem Kuşağı’nda kaldığından planlama alanı içerisinde yapılacak yapı ve tesislerde Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümleri ile Deprem Yönetmeliğinde belirtilen hükümlere uyulması zorunludur.
  2. Planlama alanında plandaki konumuna göre; **24.05.2001** tarihinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından onaylanan *“Niksar İlçesi Mücavir Alanı İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”*, 24.05.2001 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna ilave olarak hazırlanan ve **Haziran 2011** tarihinde onaylanan *“Tokat İli, Niksar İlçesi Sınırlarında Kalan 150 Ha’lık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”,* Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgesi’nin atıfta bulunduğu Afet İşleri Genel Müdürlüğü’nün 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı Genelge formatına (Format 4) göre hazırlanmış olup **05.12.2013** tarihinde onaylanan *“Tokat İli, Niksar İlçesi Merkezindeki 413,97 hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu”* ve Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 15.09.2025 tarihinde onayladığı “Niksar İlçesi İsmetpaşa Mahallesi sınırları içerisinde kalan 52.68 ha alana ait İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”nda belirtilen hususlara uyulacaktır.
  3. Onaylanmış Olan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları, Hiçbir Şekilde Bina Bazındaki Zemin Etüdü Raporu Yerine Kullanılamaz. Parsel Bazında Zemin Etüt Raporu Yaptırılması Zorunludur. Zemin Etütleri İlgili Kurumun Yürürlükte Bulunan Mevzuat Hükümleri ve Varsa Formatına Uygun Olarak Tanzim Edilecek ve Statik Projeler Zemin Etüdü Sonuçlarına Göre Hazırlanacaktır. Zemin Etüt Raporu Hazırlanmadan İnşaat Ruhsatı Düzenlenemez.
  4. Kuzey Anadolu Fay hattı güzergahında kalan yerleşim alanlarında tamamı tabii zemin altında kalmak koşuluyla kapalı bodrum yapılması şarttır.
  5. Jeolojik etüt raporu doğrultusunda imar planına JE simgesiyle işaretlenen ve yapılaşma hükümleri verilmiş alanlarda yapılaşma öncesinde jeolojik etütlerin yaptırılması zorunlu olup, gerektiğinde bu etütlerin sonuçları doğrultusunda planda belirlenmiş yapılaşma hükümleri revize edilecektir.
  6. İlgili kurum ve kuruluşlarca yapılacak olan; enerji, iletişim, ulaşım ve benzeri alt yapının yer ve güzergâh seçiminde ve doğalgaz boru hatları ile tesislerinde ilgili kurumunca onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna ve gerektiğinde tekrar hazırlanacak jeoteknik etüt raporlarına uyularak gerekli güvenlik önlemleri alınacaktır.
  7. Planlama alanı kapsamında; Kentsel Parkların, Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kurum alanları ile bölgesel sağlık tesisleri alanı gibi kullanımların deprem ve olası diğer afet etkileri dikkate alınarak afet sonrası geçici kullanımları da kapsayacak şekilde projelendirilmesi ve inşası gerekmektedir.

## KORUMA ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

* 1. **SU KAYNAKLARI**
     1. Bu alanlarda İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

## KISA MESAFELİ KORUMA ALANI

* + - 1. Bu alanlarda mevcut yapılar aynen korunur. Ancak, insan sağlığı ve çevrede telafisi mümkün olmayan neticelere yol açabilecek faaliyetlerin gerçekleştirildiği tesisler, tehlikeli atık bertaraf tesisi, tehlikeli madde deposu ve benzeri mevcut yapılar kaldırılır. Yapı inşaat alanında değişiklik yapmamak ve kullanım amacını değiştirmemek şartıyla gerekli bakım ve onarım yapılabilir. Mevcut yapılardan, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından

lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarca riskli yapı olduğu tespit edilenler, inşaat alanında değişiklik yapmamak, kullanım amacını değiştirmemek ve üzerinde bulunduğu taşınmazları ifraz işlemine tabi tutmamak şartıyla yıkılarak yeniden inşa edilebilir. Parsel tevhidi ile yapı yoğunluğu, inşaat alanı ve emsal değeri artırılamaz.

* + - 1. Bu alanlarda yeni sanayi tesisi kurulmasına izin verilemez.
      2. Bu alanda, mevcut yerleşim ve sanayi tesisleri ile bu madde kapsamında izin verilen yeni yapılardan kaynaklanan atıksular, kanalizasyon sistemi aracılığıyla öncelikli olarak havza dışına, teknik ve ekonomik olarak mümkün olmaması durumunda orta ve uzun mesafeli koruma alanlarındaki uygun arıtma ile sonlanan atıksu altyapı tesisine verilir. Ancak, söz konusu yapılar; atıksuların kanalizasyon şebekesiyle toplanmasına imkân verecek yoğunlukta değil ise, lağım mecrası inşası mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik hükümlerine göre yapılacak sızdırmaz foseptiklerde toplanarak orta mesafeli koruma alanındaki, uzun mesafeli koruma alanındaki veya havza dışındaki arıtma ile sonlanan atıksu altyapı tesisine verilir. Şayet, bunlar mümkün değilse içme-kullanma suyu havzası koruma planı hazırlanıncaya kadar mevcut olan yerleşim ve sanayi tesisleri ile bu madde kapsamında izin verilen yeni yapılardan kaynaklanan atıksuların içme-kullanma suyu kaynağının su kalitesini olumsuz yönde etkilemeyecek seviyede ileri arıtmadan geçirilerek deşarjına, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından izin verilebilir.
      3. Bu alanlarda atık ve artıkların boşaltılmasına, depolanmasına ve atık bertaraf tesislerine izin verilmez.
      4. Yeni akaryakıt istasyonlarına, gaz dolum istasyonlarına ve kimyasal madde depolarına, sıvı ve katı yakıt depolarına izin verilmez. Mevcut akaryakıt istasyonları ve gaz dolum istasyonları TSE’nin ilgili standartlarına uygun hale getirilinceye kadar kapatılır. Standartlara uygun hale getirilen istasyonlarda akaryakıt ve gaz satışı dışında dinlenme tesisi, oto yıkama, bakım, yağ değişimi ve benzeri faaliyetlere izin verilmez.

## ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI

* + - 1. Bu alanlarda mevcut yapılar aynen korunur. Ancak, insan sağlığı ve çevrede telafisi mümkün olmayan neticelere yol açabilecek faaliyetlerin gerçekleştirildiği tesisler, tehlikeli atık bertaraf tesisi, tehlikeli madde deposu ve benzeri mevcut yapılar kaldırılır. Yapı inşaat alanında değişiklik yapmamak ve kullanım amacını değiştirmemek şartıyla gerekli bakım ve onarım yapılabilir.
      2. Bu alanlarda yeni sanayi tesisi kurulmasına izin verilemez.
      3. Bu alanda atık ve artıkların boşaltılmasına, depolanmasına ve atık bertaraf tesislerine izin verilmez. Bu alanlarda bulunan terk edilmiş maden ocaklarının doğal yapısının ikame edilmesi ve dolum sonrası ağaçlandırılması amacıyla inşaat ve yıkıntı atıkları ile karıştırılmamış hafriyat toprağı dökümüne izin verilebilir.
      4. Yeni akaryakıt istasyonlarına, gaz dolum istasyonlarına ve kimyasal madde depolarına, sıvı ve katı yakıt depolarına izin verilmez. Mevcut akaryakıt istasyonları ve gaz dolum istasyonları TSE’nin ilgili standartlarına uygun hale getirilinceye kadar kapatılır. Standartlara uygun hale getirilen istasyonlarda akaryakıt ve gaz satışı dışında dinlenme tesisi, oto yıkama, bakım, yağ değişimi ve benzeri faaliyetlere izin verilmez.
      5. 3213 sayılı Maden Kanunu çerçevesinde madencilik faaliyetlerine izin verilir.
      6. Güneş ve rüzgâr enerji santrali kurulmasına bakanlığın ilgili düzenleyici işlemlerinde yer alan hükümlerin sağlanması şartıyla izin verilebilir.

## UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI

* + - 1. Bu alanlarda maksimum su seviyesinden itibaren yatayda 2000 ile 5000 metre arasında kalan kısımlarda, tehlikeli atık ve madde üretmeyen ve depolamayan, endüstriyel atıksu oluşturmayan sanayi tesislerine izin verilebilir. Maksimum su seviyesinden itibaren yatayda 5000 metreden

sonra yeni sanayi tesislerine, yedinci fıkrada belirtilen şartların yerine getirilmesi durumunda izin verilebilir.

* + - 1. Bu alandaki, mevcut ve yeni sanayi tesislerinden kaynaklanan atıksular, ilgili mevzuattaki standartlarda arıtılarak havza dışına çıkartılır. Endüstriyel atıksuların havza dışına çıkarılmasının mümkün olmadığı durumlarda, içme-kullanma suyu kaynağının su kalitesini olumsuz yönde etkilemeyecek seviyede arıtılarak deşarjına, çevre ve şehircilik bakanlığı tarafından izin verilebilir.
      2. Uzun mesafeli koruma alanının, maksimum su seviyesinden itibaren yatayda 5000 metreden daha uzakta olan kısımlarında, Atıkların Düzenli Depolanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine uygun olarak inşa edilmesi ve işletilmesi şartlarıyla düzenli katı atık depolama ve bertaraf alanlarına çevre ve şehircilik bakanlığının uygun görüşü ile izin verilir. Oluşacak sızıntı suları havza dışındaki arıtma ile sonlanan atıksu altyapı tesisine verilir. Ancak sızıntı sularının teknik ve ekonomik sebeplerle havza dışına çıkarılmasının mümkün olmadığı durumlarda, içme- kullanma suyu kaynağının su kalitesini olumsuz yönde etkilemeyecek seviyede ileri arıtmadan geçirilerek deşarjına, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından izin verilir.
      3. Mevcut akaryakıt istasyonları ve gaz dolum istasyonları TSE’nin ilgili standartlarına uygun hale getirilinceye kadar kapatılır. Bu alanda TSE’nin ilgili standartlarına uygun olmak şartıyla yeni akaryakıt istasyonu kurulabilir.
      4. 3213 sayılı Maden Kanunu çerçevesinde madencilik faaliyetlerine izin verilir.
      5. Güneş ve rüzgâr enerji santrali kurulmasına bakanlığın ilgili düzenleyici işlemlerinde yer alan hükümlerin sağlanması şartıyla izin verilebilir.

## SULAMA ALANLARI

* + 1. DSİ tarafından yapılan sulama kanalları ile çevrelenen sulama alanı içinde kalan bölgede yer alan mevcut yapılar dışındaki tüm yapılaşma taleplerinde DSİ’nin kurum görüşüne başvurularak minimum ifraz 2000 m², TAKS= 0,05, KAKS=0,10 olmak, maksimum inşaat alanı 200 m² ve Yençok= 6.50 metreyi geçmemek üzere yapı yapılmasına izin verilebilir.
    2. Sulama kanalları esas işlevi olan tarımsal sulama amacı korunmak kaydıyla, çevresinde peyzaj düzenlemeleri, yürüyüş ve bisiklet yolları, rekreasyon alanları ve yeşil kuşak oluşturulabilir.
* Kanal kesiti ve hidrolik kapasitesi DSİ tarafından onaylanacak projeler doğrultusunda düzenlenecektir.
* Peyzaj düzenlemeleri sırasında kanalın doğal ekosistemine zarar verilmemesi, su kalitesinin korunması ve taşkın güvenliğinin sağlanması zorunludur.
* Kanal çevresinde yapılacak tüm uygulamalar DSİ görüşü alınarak ve ilgili kurumların teknik şartnamelerine uygun olarak gerçekleştirilecektir.
* Kanal çevresinde yapılaşmaya izin verilmez, yalnızca peyzaj ve rekreasyon amaçlı geçici/demontable elemanlar (oturma grupları, ahşap köprü, pergola vb.) yapılabilir.

## ARKEOLOJİK SİT ALANI (1.DERECE)

* + 1. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararı koruma ile ilgili ve diğer mevzuat hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.
    2. Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır. Bu alanlarda, kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilemez, bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir kazı yapılamaz.
    3. Resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamaları için müze müdürlüğünün ve varsa kazı başkanının görüşüyle konu KVKBK’da değerlendirilecektir. Yapılacak uygulamalar varsa kazı başkanlığı görüşü alınarak müze müdürlüğü denetiminde yapılacaktır.

## TESCİLLİ PARSELLER

* + 1. 2863 sayılı Kanun kapsamında koruma bölge kurulu kararıyla tescillenmiş taşınmaz kültür varlığı yapının yer aldığı parseldir.

## TESCİLLİ YAPILAR

* + 1. 5226 sayılı yasa ile değişik 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunun 6. maddesinde belirtilen korunması gerekli kültür varlıklarıdır. Tescil edilen ve koruma altına alınan taşınmaz kültür varlıkları iki gruba ayrılmıştır.
       1. **I.Grup Yapılar (Anıtsal Yapılar):** Toplumun dini, sosyal, ekonomik ve kültürel ortak gereksinimlerini karşılayan, yapıldıkları dönemin mimari ve sanat anlayışını yansıtan, simgesel anı, anıtsal, izlenim gibi değerleriyle korunması zorunlu yapılardır.
       2. **II.Grup Yapılar (Sivil Mimarlık Örnekleri):** Kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan ve yöresel yaşam biçimini yansıtan korunması gerekli yapılardır.

**UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

## ARSA VE YAPILARA İLİŞKİN HÜKÜMLER

* 1. Planlama alanında emsal / inşaat alanı hesabı net parsel üzerinden yapılacaktır.
  2. Plan üzerinde gösterilen yapılaşma koşulları ve yapı nizamına göre uygulama yapılacaktır.
  3. Ada ayrım çizgileri şematik olup, servis alınacak cepheyi ifade etmek için çizilmiştir. Bu çizgiler üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Mülkiyet düzeni göz önünde bulundurularak tevhit ve parselasyon düzenini tanzime belediyesi yetkilidir.
  4. Ada ayrım çizgisi ile birden fazla imar durumu olan parsellerde (farklı yapı nizamına sahip parseller hariç); su basman kotunun alındığı cephedeki haklar dikkate alınır.
  5. Meskûn yapı adalarında mahreç almayan parsellere geçiş hakkı vermeye belediyesi yetkilidir.
  6. Planda TAKS belirtilmemiş Ayrık, Blok Nizam ve Emsal verilen yapı adalarında maksimum TAKS= 0.40’tır.
  7. Emsal verilen yapı adalarında minimum parsel büyüklüğü 600 m²’dir.
  8. Plan üzerinde ön bahçe mesafeleri belirtilmemiş adalarda ön bahçe mesafeleri mevcut teşekküle göre belediyesince belirlenecektir.
  9. Bu plan kapsamında, aksi plan kararlarında belirtilmedikçe, nizamına bakılmaksızın hiçbir yapılaşma 6 katı ve Yençok=18.50m’yi geçemez. Yapı yüksekliği, yol kotu ile saçak kotu arasındaki mesafe olarak alınacaktır.
  10. Arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, 4’ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için (0.50) m. artırılır.
  11. İnşaat ruhsatı almış parsellerde ya da ruhsata uygun yapılaşmış parsellerde mevcut durum imar durumudur. Bu parsellerde yıkılıp yeniden yapılanmalarda ya da inşaat tadilatlarında imar planı koşulları ile plan hükümlerine uyulacaktır.

## KOTLANDIRMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

* 1. Yapılara kot verilmesinde 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
  2. Maksimum subasman kotu +1.50 m.dir.
  3. Planlama sınırları içerisinde yer alan hiçbir parselde mevcut arazi kotunu değiştirmeye yönelik kazı veya dolgu yapılamaz. Binalara kot yoldan veya tabi zeminden verilir. Kat kazanmak ve kat sayısını artırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemez. Kot alınan

noktanın tespitinde plan kararlarında belirlenen kat yüksekliklerinin aşılmaması ve sokak siluetinin korunması ve yapıların birbiri ile uyum sağlaması esas alınacaktır.

* 1. Tabii zemini yol kotu altında bulunan parsellerdeki yapılara, parselin cephe aldığı yolun en yüksek tretuvar düzeyinden kot verilecektir. Tabii zemini yol kotu üstünde bulunan parsellerde, parselin köşe kotlarının ortalamasından kot verilecektir.
  2. Yapılara kot verilmesinde plan hükümlerinin uygulanmasında zorluk bulunduğu durumlarda kotlandırma, yapı adası cephesi boyunca hazırlanacak kotlandırma etüdü önerisi doğrultusunda Belediyesince belirlenecektir.

## DİĞER HÜKÜMLER

* 1. Başçiftlik yolu üzerindeki A rumuzlu emsal verilen adalarda, site düzeni yapılaşmalar teşvik edilecek olup, imar uygulaması ada bazında yapılacaktır. Bu adalarda ada bütünlüğü korunacak olup ada içerisinde düzenleme yapılmadan bağımsız parsel uygulamasına gidilemez.

## YERLEŞİM ALANLARI

**ARAZİ KULLANIM KARARLARI**

* 1. **YERLEŞİK KONUT ALANI VE GELİŞME KONUT ALANLARI**
     1. Yapı adaları üzerinde planda gösterilen yapı nizamı geçerlidir. Ancak ayrık nizam yapılanma koşulu verilen yapı adalarında yapılaşmanın durumuna göre zorunlu hallerde ikiz nizam uygulaması yapılabilir.
     2. Daha uygun çözüm yolları bulmak maksadıyla birkaç dar parseli birlikte mütalaa ederek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere bina cepheleri ikili veya üçlü blok teşkil etmeye belediyesi yetkilidir.
     3. Emsal verilen yapı adalarında planda belirtilen Emsal ve Yençok’u aşmamak kaydıyla farklı yüksekliklerde yapı yapılabilir. Bir parselde birden fazla yapı yer alabilir. Farklı kat uygulamasına gidilebilir.
     4. Konut alanı fonksiyonunda kalıp nizamına bakılmaksızın 12 m ve üstü yoldan istikamet alması koşulu ile zemin katlarda bölgenin ihtiyacına yönelik ticaret alanları yer alabilir.
     5. Birbirine komşu birden çok imar adasının aynı anda projelendirilmesi ve ruhsatlandırılması durumunda (kentsel tasarım, avan mimari projeler) aralarından geçen yolların yine kamu elinde kalması kaydıyla bir imar adasında kullanılmayan imar hakları diğer yapı adalarında planda ve plan hükümlerinde belirlenen yapı yüksekliklerini aşmamak kaydıyla kullanılabilir. İmar hakları kullanılmayan bu yapı adaları ve birlikte projelendirilen diğer yapı adaları üzerinde kullanılmayan imar haklarını kullanmaya, bu adalardaki plan kararlarını değiştirmeye dönük olarak hiçbir surette plan değişikliğine gidilemez. İmar hakları kullanılmayan yapı adaları üzerinde sonradan imar hakkı kullanımı için imar çapı verilmemesinin sağlanması için gereken işlemler Belediyesince yapılmak zorundadır.
     6. Planda TAKS belirtilmemiş emsal verilen yapı adalarında %60'ı açık ve yeşil alan olarak ayrılacaktır. Bu koşullara uygun olarak hazırlanacak vaziyet planları/kentsel tasarım projeleri ve avan mimari projeler belediyesince uygun görülmeden uygulamaya geçilemez.

## KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

* 1. **TİCARET ALANI (T)**
     1. Plan üzerinde gösterilen yapılanma koşullarına göre uygulama yapılacak olup bu alanlarda iş merkezi, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile lokanta, restoran gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar yapılabilir.
     2. Ticaret alanlarında; parlayıcı, patlayıcı özelliği olan ve gürültü, hava, v.b çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer alamaz.
     3. Bu alan içerisinde planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek ve ilgili idaresinden uygun görüş almak şartıyla özel sağlık ve özel eğitim tesisleri (yüksek öğrenim tesisleri hariç) yapılabilir.

## TİCARET+KONUT ALANI (TİCK)

* + 1. Ticaret+Konut alanlarında mahallenin günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik, zemin katlar ticaret üst katlar konut olacak şekilde veya konumu ve büyüklüğü avan projede belirlenmek üzere, çarşı, lokanta, restoran, eczane, bakkal, manav, kasap, terzi gibi ticaret ve hizmetlere yönelik ticaret birimleri yapılabilir.
    2. Ticaret+Konut alanlarında; ana yoldan cephe alan parsellerde zemin katlar ticaret olarak kullanılacaktır. Düşük kademe yoldan cephe alan parsellerde isteğe bağlı olarak zemin katlar ticaret olarak kullanılabilir.
    3. Bu alanlarda planda verilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.
    4. Ticaret ve ticaret+konut kullanımı verilen alanlarda bulunan parsellerin zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalathane niteliğinde olmayan, gayrisıhhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler verilebilir. Binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekânla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen konut dışı piyesler yapılabilir.
    5. Danişment Gazi bulvarı boyunca planlanan ticaret+konut alanlarında Niksar evlerine özgü vaziyet planı, kat yükseklikleri, bina çatılarının projelendirilmesi, cephe ve arazinin kotlandırılması ile ilgili ölçü ve şekiller belirlemeye mimari estetik komisyonu yetkili olup uygun görüşü alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez.
    6. Danişment Gazi bulvarı boyunca planlanan ticaret+konut alanlarında bölgenin mimari karakteri göz önünde bulundurularak, doku bütünlüğünü zedelemeyecek biçimde, çağdaş mimari yaklaşımla plan ve plan hükümlerinde belirtilen esaslara göre yapılacak uygulamalarda ilgili idaresi yetkilidir.
    7. Danişment Gazi bulvarı boyunca planlanan ticaret+konut alanlarında yöreye özgü geleneksel mimari kültürü yansıtan; plan, kütle, biçim, malzeme vb. özgün nitelikleri ile bir bütün olarak korunacak, sokak cephelerinde görünümü bozacak yapılaşmalara izin verilmeyecektir.
    8. Danişment Gazi bulvarı boyunca planlanan ticaret-konut alanlarında arka bahçe mesafesi minimum 3 metre olacak şekilde uygulama yapılacaktır.
    9. Danişment Gazi Bulvarı Üzerinde Yer Alan Otopark Alanlarında, Yaya ve Araç Trafiğinin Sürekliliğini Sağlamak Amacıyla Geçiş İzni verilecek olup yapılara otopark alanından istikamet verilebilir.

## TİCARET+TURİZM ALANI (TİCT)

* + 1. Ticaret + Turizm alanlarında; konaklama tesisleri (otel, motel vb.), iş hanı, büro, ofis, çarşı, çok katlı mağaza, dükkân, lokanta, restoran, kafeterya, sinema, tiyatro, sergi salonu, banka, yönetim merkezi, sosyal ve kültürel tesisler ile turizme hizmet edecek her türlü tesis yer alabilir.
    2. Bu alanlarda planda verilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

## TOPLU İŞYERİ ALANI (Tİ)

* + 1. Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kâğıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda kirletici sanayi kolları yer alamaz.
    2. Bu alanlarda yapılacak olan uygulamalarda “1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
    3. Bu alanlarda planda verilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.
    4. Bu alanlarda, yeni oluşturulacak parsellerin büyüklüğü 1000 m²’den az olamaz.

## BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA)

* + 1. Belediye Hizmet Alanı: belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşıma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.
    2. Bu alanlarda uygulama plan üzerinde gösterilen yapılaşma koşulları ve çekme mesafelerine göre yapılacaktır.

## İDARİ HİZMET ALANI

* + 1. İdari Hizmet Alanlarında; kamu kurum ve kuruluşlarının idari nitelikli hizmet binaları, sosyal ve teknik altyapı birimleri ile bu kullanımlara hizmet eden yardımcı tesisler yer alabilir.
    2. Bu alanlarda yapılaşma koşulları plan üzerinde belirlenmiş olup uygulama meri mevzuat hükümlerine göre yapılacaktır.

## RESMİ KURUM ALANI

* + 1. Resmi kurum alanı içinde; Valilik ve ilgili birimleri, Kaymakamlık, Bakanlık İl Müdürlükleri, Adliye, Vergi Daireleri, Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri ve ilgili idari birimleri, karakol vb. kamu kurum ve kuruluşlarına ait yönetimsel idari birimler yer alacaktır.
    2. Bu alanlarda uygulama plan üzerinde gösterilen yapılaşma koşulları ve çekme mesafelerine göre yapılacaktır.

## AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

* + 1. Akaryakıt ve servis istasyonu alanında; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları, oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, yıkama yağlama fonksiyonları yer alabilir. Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.
    2. Karayolları kenarında yapılacak tesislerde “Karayolu Trafik Kanunu” ve “Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” ve bu konudaki yapılanmaya ilişkin diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.
    3. Bu alanlarda uygulama plan üzerinde gösterilen yapılaşma koşulları ve çekme mesafelerine göre yapılacaktır.

## SANAYİ TESİS ALANI

* + 1. Bu alanlarda üretim, depolama, imalat, yükleme ve boşaltma alanları vb. sanayi tesisleri ile bu alanlara hizmet eden idari tesis, altyapı tesisi vb. diğer yapı ve tesislerin yapılabileceği alanlardır.
    2. Sanayi alanları 29.07.2022 tarih ve 31907 sayı ile Resmî Gazete yayımlanan “Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği” ‘ne tabi olup bu alanlarda ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
    3. Mevzuata uygun yapılaşmış olan sanayi tesisleri, ilgili mevzuat çerçevesinde kirliliği önleyici her türlü tedbiri almak ve gerekli altyapıyı oluşturmak zorundadır. Henüz yapılaşmaya gidilmemiş sanayi alanlarında atıklara ilişkin gerekli tedbirler alınıp altyapı tesisleri gerçekleşmeden iskân ruhsatı verilemez.
    4. Sanayi tesislerinin yeraltı sularından yararlanmak için açacakları kuyunun niteliği ve niceliği açısından DSİ Genel Müdürlüğü’nden uygun görüş alınması zorunludur. Tesisin çevresinde var olan tarımsal üretimi riske atacak, kuraklığa neden olacak düzeyde sanayi amaçlı yeraltı suyu kullanımına izin verilemez.
    5. Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 2000 m²’dir. Bu alanlarda uygulama plan üzerinde gösterilen yapılaşma koşullarına göre yapılacak olup, her parselde taban alanının en az %25’i kadar kapalı alan yapılması zorunludur.

## KÜÇÜK SANAYİ ALANI

* + 1. Küçük sanayi alanları; küçük ölçekte sanayi işletmelerinin yer aldığı, el sanatları türündeki imalat alanlarının oluşturduğu bu alanlarda, kentte yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yapılabildiği alanlardır.
    2. Bu alanlarda yapılacak olan uygulamalarda 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
    3. Bu alanlarda çalışanların ihtiyaçlarına yönelik olarak; kentsel sosyal altyapı alanları, kültürel tesisler ve ticari birimler yer alabilir. Bu bölgelerin mevcut kullanımlar ile ilişkilerinin kurulması ve çevrelerinde yeşil koruma bantları oluşturulması esastır.
    4. Bu alanlarda uygulama plan üzerinde gösterilen yapılaşma koşulları ve çekme mesafelerine göre yapılacaktır.

## PAZAR ALANI

* + 1. Bu alanlarda açık veya kapalı pazar alanı yapılabilir, açık ve/veya kapalı satış üniteleri yer alabilir. Bu alanlar, pazar kurulmayan günlerde otopark alanı olarak kullanılabilir. Bu alanlarda uygulama plan üzerinde gösterilen yapılaşma koşullarına göre yapılacaktır.

## TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI

* + 1. Bu alanlarda; hayvan barınakları, ahır, süt işleme ve mandıra birimleri, yem üretim ve depolama alanları, tarımsal depo ve teknik altyapı birimleri yer alabilir.
    2. Yapılaşma koşulları plan üzerinde gösterilmiş olup uygulama ilgili kurum görüşü ve meri mevzuat hükümleri doğrultusunda yapılacaktır.

## ASKERİ ALAN

* + 1. Bu alanlarda 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir.
    2. Askeri sahaları etkileyen yerlerde ve bu alanlarda yapılacak uygulamalarda Milli Savunma Bakanlığı ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınması zorunludur.

## BETON SANTRALİ

* + 1. Bu alanlarda uygulama plan üzerinde gösterilen yapılaşma koşulları ve çekme mesafelerine göre yapılacaktır.
    2. Bu alanlarda ruhsat aşamasında ilgili kurum ve kuruluş görüşü doğrultusunda sağlık koruma bandı bırakılarak vaziyet planına işlenecek ve bölgenin iklim yapısına göre ağaçlandırma yapılacaktır.

## BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

* 1. **TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN**
     1. Planda tarımsal niteliği korunacak alan olarak gösterilen alanlar tarım dışı amaçla kullanılamaz.
     2. Tarımsal niteliği korunacak alanlarda “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır. Tarımsal alanda kalan ve teknik olarak burada yapılması zorunlu teknik altyapı tesisleri için ilgili kanun ve yönetmelik hükümlerine göre gerekli izinler alınmak koşuluyla uygulama yapılabilir.

## ÖRTÜ ALTI TARIM ARAZİSİ

* + 1. Bu alanlar iklim ve diğer dış etkilerin olumsuzluklarının kaldırılması veya azaltılması için cam, naylon vb. malzeme ile kullanılarak oluşturulan örtüler altında ileri tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazilerdir.
    2. Tarım alanlarında örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dahil değildir.

## YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

* 1. **KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI**
     1. Bu alanlar T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü – 7. Bölge Müdürlüğü tarafından belirlenen ve kamulaştırma sınırı içerisinde kalan alanlar olup bu alanlarda hiçbir yapı yapılamaz.
     2. Bu alanlarda, “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

## BORU HATTI KORUMA KUŞAĞI

* + 1. Planlama alanı içerisinden geçen BOTAŞ Reşadiye Doğal Gaz İletim Boru Hattına ilişkin olarak; “BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği” hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
    2. Boru hattı ve tesislerine 400 m mesafe içerisinde yapılacak her türlü yapılaşma, imar planı uygulaması ve altyapı geçişleri (yol, enerji nakil hattı, trafo, su/kanalizasyon hattı, Telekom hattı, sondaj, hafriyat vb.) öncesinde BOTAŞ’tan görüş alınması zorunludur.
    3. Doğal gaz iletim boru hattı tesisleri (basınç düşürme ve ölçüm istasyonları, pig istasyonu, kompresör istasyonu, hat vanaları vb.) ile çevredeki yapılar arasında Yönetmelik Ek-2’de tanımlanan asgari yaklaşma mesafeleri uygulanacaktır.

## ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

* + 1. Enerji iletim hatlarının geçtiği alanlarda ve trafo merkezi alanında “Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği” hükümleri geçerlidir. TEİAŞ’a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde ve enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
    2. Enerji Nakil Hattı (ENH) güzergâhında kalan konut alanlarında, çekme mesafeleri ENH koruma bandı dikkate alınarak belediye kararı ile artırılabilir veya yeniden düzenlenebilir.

## SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

* 1. **EĞİTİM TESİSLERİ ALANI**
     1. Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi

tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır

* + 1. Eğitim tesis alanlarında öğrencilerin konaklamasına yönelik yurt alanları pansiyon vb. yapılaşmalar emsal yapılaşma şartını açmayacak şekilde yer alabilir.
    2. Anaokulu Alanı’nda ihtiyaç dâhilinde ilgili kurum görüşleri alınarak kreş de yapılabilir.
    3. 6287 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında önerilen eğitim tesisi alanlarında hangi yapının ilkokul, hangi yapının ortaokul olarak kullanılacağına veya ikisinin bir arada bulunup bulunmamasına kanun kapsamında ilgili kurum görüşüne göre karar verilecektir. Bu alanlarda; kapalı ve açık spor tesisleri de yapılabilir.
    4. Lise alanlarında il milli eğitim müdürlüğü görüşü doğrultusunda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 tablosunda verilen standartlara uygun olarak Meslek Lisesi veya Çok Programlı Liseler yer alabilir.
    5. Bu alanlarda plan üzerinde gösterilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

## ÖZEL EĞİTİM ALANI

* + 1. Özel Eğitim Tesisleri alanları içinde Yüksek Öğrenim Tesisleri (üniversite) yer alamaz. Bu alanlarda özel ilk, orta öğretim tesisleri ile dershane, etüt merkezi vb. kullanımlar yer alabilir.
    2. Bu alanlarda plan üzerinde gösterilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

## YÜKSEKÖĞRETİM TESİSİ ALANI

* + 1. Lisans, lisansüstü eğitim, araştırma-bilgi üretim ve iletişim merkezi işlevlerini yüklenen ve içerisinde araştırma merkezlerinin yer alabileceği alanlardır.
    2. Bu alanlarda yükseköğretim tesisi (üniversite) ve kampüs alanı kapsamında her türlü eğitim tesisleri ile bunların tamamlayıcısı niteliğinde araştırma-geliştirme faaliyetlerinin, bilimsel ve teknolojik çalışmaların yapılabileceği tesisler, idari, sağlık sosyo-kültürel, spor tesisleri, rekreatif tesisler, lojman vb. kullanımlı yapılar yapılabilir.
    3. Bu alanlarda plan üzerinde gösterilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

## HALK EĞİTİM MERKEZİ

* + 1. Halk Eğitim Merkezi alanında, eğitim hizmetine yönelik idari birimler, derslikler, sosyal-kültürel amaçlı üniteler, atölyeler, kütüphane, konferans salonu ve açık/kapalı spor alanları yer alabilir.
    2. Bu alanlarda plan üzerinde gösterilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

## SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

* + 1. Bu alanlar; hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.
    2. Bu alanlarda plan üzerinde gösterilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

## SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

* + 1. **SOSYAL TESİS ALANI**
       1. Bu alanlarda, sosyal yaşamın niteliğini arttırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, özel eğitim merkezleri, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri vb. kullanımlar yer alabilir.
       2. Bu alanlarda plan üzerinde gösterilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

## ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI

* + - 1. Sosyal yaşamın niteliğini arttırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, özel eğitim merkezleri, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri vb. kullanımlar yer aldığı özel mülkiyetteki alanlardır.
      2. Bu alanlarda plan üzerinde gösterilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

## KÜLTÜREL TESİS ALANI

* + - 1. Bu alanlarda; kültür merkezleri, kütüphane, müze, sergi-konser-konferans salonları gibi kültürel yapılar, teknik eğitim merkezleri, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları vb. gibi eğitim yapıları, belediye idari birim şubeleri, muhtarlık gibi yönetimsel yapılar, nikah dairesi, aşevleri gibi sosyal yardım birimleri, konuk evi vb. gibi kullanımlar yer alabilir.
      2. Bu alanlarda plan üzerinde gösterilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

## ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANI

* + - 1. Kültür merkezleri, kütüphane, müze, sergi-konser-konferans salonları gibi kültürel yapılar, teknik eğitim merkezleri, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları vb. gibi eğitim yapıları, belediye idari birim şubeleri, muhtarlık gibi yönetimsel yapılar, nikah dairesi, aşevleri gibi sosyal yardım birimleri, konuk evi vb. gibi kullanımlar yer aldığı özel mülkiyetteki alanladır.
      2. Bu alanlarda plan üzerinde gösterilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

## KREŞ, GÜNDÜZ BAKIMEVİ

* + - 1. Kreş alanları 0-24 aylık çocuklara, gündüz bakımevleri ise 25-66 aylık çocuklara hizmet veren kuruluşlardır.
      2. Bu alanlarda Aile, Çalışma Ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı görüşü doğrultusunda, özel kreş ve gündüz bakımevleri ile özel çocuk kulüplerinin kuruluş ve işleyiş esasları hakkında yönetmelik hükümlerine uygun olarak plan üzerinde gösterilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

## AÇIK SPOR TESİSİ ALANI

* + - 1. Bu alanlar, spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık tesis alanlarıdır.
      2. Bu alanlarda kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ve ticari ünitelerin toplam alanı, spor tesisi alanının %20’sini geçmemek koşuluyla seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir.
      3. Bu alanlarda plan üzerinde gösterilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

## KONGRE VE SERGİ MERKEZİ ALANI

* + - 1. Bu alanlarda, fuar ve kongre tesisleri ile bu faaliyetleri destekleyici yönetim birimleri, sosyal, kültürel ve teknik altyapı tesisleri, açık ve yeşil alanlar gibi kullanımlar yer alabilir.
      2. Bu alanlarda plan üzerinde gösterilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

## İBADET ALANLARI

* + - 1. **CAMİ ALANI**
         1. Cami alanlarında; cami ve külliyesi, caminin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla camiye ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatları, açık veya zemin altı kapalı otopark yapılabilir.
         2. Bu alanlarda cami/mescit vasfı ve görünüşünün önüne geçmemek, gürültü ve kirlilik oluşturmamak, imalâthane niteliğinde olmamak, gayrı sıhhi özellik taşımamak ve giriş-çıkışları ibadet yerinin girişlerinden ayrı olmak kaydıyla diyanet işleri başkanlığınca belirlenecek usul ve esaslara göre dini tesise hizmet veren ticari mekânlar yapılabilir. Bu mekânların, arazinin durumuna göre en fazla bir cephesinin açığa çıkması ve dini tesisin taban alanını geçmemesi esastır.
         3. Bu alanlarda plan üzerinde gösterilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

## AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

* + 1. **PARK**
       1. Park alanları, aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun kentsel tasarım ve peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.
       2. Bu alanlarda; birim taban alanı 20 m²’yi, Yençok=4,50 m. yüksekliğinde 1 katlı, kalıcı olmayan ve sökülüp takılabilir elemanlardan oluşan temelsiz yapılar (büfe, çay bahçesi, muhtarlık, trafo, taksi durağı, umumi hela vb.) ile açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu ve bisiklet parkuru vb.) ve açık oyun alanları vb. birimler yer alabilir. Dere akslarındaki park alanlarında hiçbir yapı yapılamaz.

## ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI

* + - 1. Bu alanlar, çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayan, çocukların oyun için gerekli araç gereçlerini içeren, toplamda 6 m²2yi geçmeyen büfe ile süs havuzu, pergola ve genel tuvalet dışında başka tesis yapılamayan alanlardır.

## REKREASYON ALANI

* + - 1. Bu alanlar, toplumun dinlenme, eğlenme, spor ve açım alan ihtiyacını karşılamak üzere içinde büfe, lokanta, kafeterya, pergola, kamelya tuvalet, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf gibi sportif faaliyetlerin ve günlük kullanıma yönelik yapıların yer aldığı, kamu veya özel mülkiyette olan açık ve yeşil alanlardır.
      2. Bu alanlarda Emsal (E)= 0,05 Yençok= 5.50 (1kat)’dir.

## MESİRE YERİ

* + - 1. Bu alanlar, kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile afet anında kentin toplanma alanları olarak da kullanılabilecek yeşil alanlardır.

## MEYDAN

* + - 1. Bu alanlar, sosyal, kültürel, eğlenceye dönük faaliyetlerin ve tören alanı, açık konser alanı vb. aktivitelerin yapıldığı açık kamusal toplanma mekânı olup meydan alanı olarak düzenlenecek alanlardır.

## AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

* + - 1. Plan üzerinde ağaçlandırılacak alan olarak tanımlı alanlar, yapılaşmaya müsait olmayan alanlar olup arazi topografyası, yapısı vb. nedenlerle doğal karakteri ile korunması öngörülen alanlardır. Bu alanların özel mülkiyette olması durumunda Emsal=0.05 ve Yençok=6.50 m olmak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda 250 m²’yi geçmemek, yoldan 10 metre ve parsel sınırlarına 5 metreden fazla yaklaşmamak şartı ile, bağ ve sayfiye evleri ile kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları yapılabilir.

## MEZARLIK ALANI

* + - 1. Mezarlık alanı içinde güvenlik, morg, gasilhane, ibadet yeri, otopark, bekçi kulübesi vb. yapılar yer alabilir.
      2. Bu alanlarda 3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun ve ilgili yönetmelikleri, İl Hıfzıssıhha Kurulu Kararı hükümlerine uyulacak olup uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projesine göre yapılacaktır.

## KENT ORMANI

* + - 1. Plan üzerinde “Orman Alanı” olarak gösterilen alanlar, Devlet Ormanları, Hükmi Şahsiyetine Haiz Amme Müesseselerine Ait Ormanlar, Özel Ormanlar veya Muhafaza Ormanları Olup, 6831 Sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlardır.
      2. Uygulamada sınırlar konusunda tereddüt oluşması halinde orman kadastro sınırları esas alınacak olup ilgili kurum görüşünün alınması şarttır.
      3. Hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın, orman mülkiyetinde olan ve Orman Genel Müdürlüğü’nce tahsisi yapılan alanlar, gerekli izinler ve Tarım ve Orman Bakanlığı’nın görüşünün alınması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, tahsis süresi dâhilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir.

## KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

* + 1. **ULAŞIM**
       1. Otopark Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.
       2. Yapılarda otopark ihtiyacı öncelikle parsel içerisinde açık alanlarda ve yapı içerisinde çözülecektir. Otoparklar parseli içinde düzenlenecek ve otopark yönetmeliğine göre yapılarda gösterilen otopark alanlarının m² olarak yeterli büyüklüğü sağlaması yanında otopark alanlarının girişleri, çıkışları, meyilleri, otoların manevra alanları ve binaların otopark katına rastlayan kolonları aracın uygun biçimde giriş çıkışına ve park etmesine imkân verecek şekilde düzenlenecektir.
       3. Planda rekreatif amaçlı kullanım verilmiş yerlerde (park alanı, meydanlar, vb.) kamusal kullanımlı otopark yapılabilir. Bu otoparklar zeminde %30’u

geçemez. Yeraltı otoparkı yapılması halinde zemin ve inşaat standartlarının elverdiği en çok ölçüde otopark yapılabilir.

* + - 1. Bisiklet yolu olarak gösterilen kesitlerin uygulanmasında “Şehir İçi Yollarda Bisiklet Yolları, Bisiklet İstasyonları ve Bisiklet Park Yerleri Tasarımına ve Yapımına Dair Yönetmelik” hükümleri geçerlidir.
      2. Yaya yolları yangın, çöp, nakliye ve benzeri servis kullanımları için gerektiğinde Trafiğe Açılacaktır.
      3. Danişment Gazi Bulvarı Üzerinde Yer Alan Otopark Alanlarında, Yaya ve Araç Trafiğinin Sürekliliğini Sağlamak Amacıyla Geçiş İzni verilecek olup yapılara otopark alanından istikamet verilebilir.
      4. Planda Belirtilen Yol Genişliğinden Daha Geniş Mevcut Yollarda Yaya Arterleri, Otopark, Taksi Durağı, Acil Yardım (İtfaiye, Cankurtaran vb.) Araç Cepleri Yapılacaktır.
      5. Karayolları Kenarında Yapılacak Tesislerde “Karayolları Trafik Kanunu” Ve “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” Hükümlerine Uyulacaktır.
      6. Karayolları Genel Müdürlüğü’nce belirlenen kamulaştırma planlarına uyulacaktır.
      7. Planda gösterilen karayolları kavşak çözümleri şematiktir. Karayollarında, Karayolu Genel Müdürlüğü, diğer ulaşım akslarında ilgili belediyesince onaylanacak kavşak projeleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
      8. Planlama alanında genellikle yoğun kullanılan zamanlarda, trafik yoğunluğunu azaltmak ve parklanma imkânı sağlamak amacıyla belediyesince yollarda tek yön uygulaması ve yol üstü parklanma uygulamaları yapılabilir.
      9. Bölge otoparkları ve genel otoparklar, imar planında tespit edilen yerlerde plan esaslarına uygun olarak yer üstünde veya altında açık, kapalı veya çok katlı olarak yapılabilir.

## TERMİNAL (OTOGAR) ALANI

* + - 1. Bu alanda, şehirlerarası ve şehir içi yolcu taşımacılığına hizmet verecek otogar tesisleri ile otopark, idari birimler, bekleme salonları, bilet satış ofisleri, kafeterya, restoran, market, büfe, emanet bagaj, teknik servis ve benzeri ticari birimler, güvenlik birimleri, bakım–onarım atölyeleri, otel, motel, konaklama tesisi ve benzeri kullanımlar yer alabilir.
      2. Yapılaşma koşulları (TAKS, KAKS, Yençok vb.) plan üzerinde belirtilen koşullara tabidir. Plan üzerinde ayrıca belirtilmeyen hususlarda meri imar mevzuatı hükümleri geçerlidir.
      3. Otogar alanı içerisinde yaya ve araç sirkülasyonu ile servis alanları, yangın güvenliği ve tahliye yolları proje aşamasında detaylı olarak gösterilecektir.

## ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA ALANLARI

* + 1. **YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI**
       1. Yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesis alanlarında santral kurulurken, kurulum aşamalarına göre ilgili kurumlardan alınan kurum görüşleri doğrultusunda inşa yapılacaktır.
       2. Santrale hizmet vermek üzere; gerekli teknik altyapı tesisleri (trafo, teknolojinin gerektirdiği diğer yapı ve tesisler vb.) ile bekçi kulübesi, gözetleme kulesi, yönetim merkezi, sosyal tesis, depolama yapıları vb. tesisler

yapılabilir. Bu alanlarda plan üzerinde gösterilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

* + - 1. Planda belirtilen kullanım alanlarında kullanım amacı dışında hiçbir tesis yapılamaz. Yapılacak tesisler amacı dışında kullanılamaz.
      2. Planlanan alanda tesis edilecek elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kamu kuruluşlarının aradığı standartlara uygun olarak yapılıp onaylanmadan inşaat ruhsatı verilemez.
      3. "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" ile konusuna göre ilgılı kanun ve yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
      4. 4857 Sayılı İş Kanunu Ve 6331 Sayılı İş Sağlığı Ve Güvenliği Kanunu ile bu kanuna istinaden çıkarılan, tüm yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması zorunludur.
      5. 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu hükümlerine uyulması zorunludur.
      6. Planlanan faaliyetlerde değişiklik olması veya yeni faaliyetlerin ilave edilmesi durumunda ÇED Yönetmeliği çerçevesinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınacaktır.

## REGÜLATÖR ALANI

* + - 1. Bu alanlar, Aksa Tokat Amasya Doğalgaz Dağıtım A.Ş. ‘nin 12.03.2024 Tarih ve 1505622598 sayılı kurum görüşü doğrultusunda belirlenmiş olup 18.04.2001 tarih ve 4646 Sayılı Doğalgaz Piyasası Kanunu Hükümlerine Uyulacaktır.

## TEKNİK ALTYAPI ALANI

* + - 1. Bu alanlarda; ilgili kurum ve kuruluşlara ait, elektrik, doğalgaz, Telekom, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi servislerin temini için yapılacak, yer altı veya yer üstü tesisleri yer alabilir. Bu alanlarda plan üzerinde gösterilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

## TRAFO ALANI

* + - 1. Bu alanlarda elektrik enerjisini dağıtmaya dönük trafo tesisleri tedaş görüşü doğrultusunda yapılabilir.
      2. Trafo parsellerinde minimum parsel ve yapı yaklaşım mesafe şartı aranmaz. Ancak yapı yaklaşma mesafesi hususunda mevcut teşekküle uyulacaktır. İhtiyaç olması halinde park alanları içerisinde 40 m²’yi aşmayan trafo alanları yaptırmaya ilçe belediyesi yetkilidir.

## ATIKSU TESİSLERİ ALANI

* + - 1. Planlama alanında her türlü sıvı atıkların ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması veya bertaraf edilmesi zorunludur.
      2. Atıksu tesisi alanındaki tesisler amacı dışında kullanılmayacak ve çevre arazilerdeki tarımsal faaliyetlere zarar verilmemesi için gerekli önlemler alınacaktır.
      3. Tesisten çıkacak atıklar konusunda 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ve ilgili mevzuat esaslarına uyulacak, çevrenin korunmasına yönelik gerekli tedbirler alınacaktır.

## İÇME SUYU TESİSLERİ ALANI

* + - 1. İçme suyu tesisleri alanında içme suyu teminine yönelik su deposu, terfi merkezi, pompa istasyonu, arıtma ünitesi, idari ve teknik binalar ile bu kullanımı destekleyici tesisler ve yapılar yer alabilir.
      2. Bu alanlarda plan üzerinde gösterilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

## ÖZEL PROJE ALANI

* + 1. Özel Proje Alanında; uygulama ilçe belediyesince onaylanacak vaziyet planı ve/veya Kentsel Tasarım Projesine göre yapılacaktır.

# 1/5000 PLAN NOTLARI

Bu plan; 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda fen, sağlık ve çevre koşullarına uygun teşekkülü sağlamak, kamu yararı ve sürdürülebilir gelişme ilkeleri çerçevesinde mekânsal düzenlemeleri belirlemek amacıyla hazırlanmıştır.

**AMAÇ**

**YASAL DAYANAK**

Bu plan ve hükümleri; 3194 Sayılı İmar Kanunu, 5393 Sayılı Belediye Kanunu ve Planlı Alanlar Yönetmeliği ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gereğince hazırlanmıştır.

1. Bu plan, plan paftaları, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür. Plan, plan

**GENEL HÜKÜMLER**

1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan hususlarda;
   * 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile “Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” hükümleri,
   * 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve ilgili yönetmelikleri,
   * 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
   * 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
   * 6831 Sayılı Orman Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
   * 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
   * 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirler ve Yapılacak Yardımlara Dair Kanunu,
   * 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanun ve İlgili Yönetmelikleri,
   * 4373 Sayılı “Taşkın Suları ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu,
   * Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği,
   * İçme ve Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik,
   * Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik,
   * Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği,
   * Sığınak Yönetmeliği,
   * Otopark Yönetmeliği,
   * Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliği,
   * Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik ile

Halen yürürlükte bulunan ve bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek olan ilgili mevzuat hükümleri/mevzuat değişiklikleri (Kanun, Yönetmelik, Genelge, Tüzük, Tebliğ) geçerlidir

1. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen kullanımlara dair yapılaşma detayları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan herhangi bir yapı ruhsatı düzenlenemez ve uygulamaya geçilemez.
2. Planlama alanında; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu hükümlerine uyulması zorunludur. Bu kanunun 4. maddesi uyarınca; alanda yapılacak faaliyetler esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanılması durumunda, faaliyetlerin derhal durdurulması ve durumun en yakın mülki amirliğe veya müze müdürlüğüne bildirilmesi, tabiat varlığına rastlanması halinde

ise Cumhurbaşkanlığı 1 Numaralı Kararname uyarınca ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna bilgi verilmesi zorunludur.

1. Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlarda “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır. Tarımsal alanda kalan ve teknik olarak burada yapılması zorunlu teknik altyapı tesisleri için ilgili kanun ve yönetmelik hükümlerine göre gerekli izinler alınmak koşuluyla uygulama yapılabilir.
2. 5378 Sayılı “Engelliler ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarında; plan, fen, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine ve Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standartlarına uyulacaktır.
3. Planlama alanı içerisinde yapılacak uygulamalarda “Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) Yönetmeliği” ‘ne uyulacaktır. ÇED’e tabi uygulamalarda “ÇED Olumlu” kararı veya “ÇED Gerekli Değildir” kararı alınmadan uygulama yapılamaz.
4. Plan sınırları içerisinde yer alan parsellerde kamu adına terk edilmesi gereken alanların kamuya terk işlemleri gerçekleştirilmeden söz konusu parsellerde uygulama yapılamaz.
5. Dere Yatakları/Sulama Kanalı mevcut hali ile korunacaktır. Yatak kesitinde yapılacak projelendirmelerde DSİ 7. Bölge Müdürlüğü’nden görüş alınması zorunludur.
6. Pis su kanalları hiçbir suretle dere ve akarsulara bağlanamaz. Pis su sistemi olmayan alanlarda; "Lağım Mecrası İnşaası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" hükümlerinde belirtilen boyut, nitelik ve şartlara uygun olacak biçimde, pis su çukurları yapılarak, kanallar, buraya bağlanacaktır. Pis su, hiçbir şekilde göl, akarsu, kanal, dere ve tabii araziye deşarj edilemez.
7. İmar Planı sınırları içinde, sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri ile diğer tüm plan değişikliklerinde ilgili yasa ve yönetmeliklere, plan ana kararlarına etkisi, kamu yararı, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygunluğu açısından İmar Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik gereği plan müellifinin gerekçeli uygun görüşünün alınması zorunludur.
8. Planlama alanın tamamı 1. Derece Deprem Kuşağı’nda kaldığından planlama alanı içerisinde yapılacak yapı ve tesislerde Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümleri ile Deprem Yönetmeliğinde belirtilen hükümlere uyulması zorunludur.

**AFETE YÖNELİK HÜKÜMLER**

1. Planlama alanında plandaki konumuna göre; **24.05.2001** tarihinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından onaylanan *“Niksar İlçesi Mücavir Alanı İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”*, 24.05.2001 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna ilave olarak hazırlanan ve **Haziran 2011** tarihinde onaylanan *“Tokat İli, Niksar İlçesi Sınırlarında Kalan 150 Ha’lık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”,* Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgesi’nin atıfta bulunduğu Afet İşleri Genel Müdürlüğü’nün 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı Genelge formatına (Format 4) göre hazırlanmış olup **05.12.2013** tarihinde onaylanan *“Tokat İli, Niksar İlçesi Merkezindeki 413,97 hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu”* ve Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 15.09.2025 tarihinde onayladığı “Niksar İlçesi İsmetpaşa Mahallesi sınırları içerisinde kalan 52.68 ha alana ait İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”nda belirtilen hususlara uyulacaktır.
2. Onaylanmış Olan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları, Hiçbir Şekilde Bina Bazındaki Zemin Etüdü Raporu Yerine Kullanılamaz. Parsel Bazında Zemin Etüt Raporu Yaptırılması Zorunludur. Zemin Etütleri İlgili Kurumun Yürürlükte Bulunan Mevzuat Hükümleri ve Varsa Formatına Uygun Olarak Tanzim Edilecek ve Statik Projeler Zemin Etüdü Sonuçlarına Göre Hazırlanacaktır. Zemin Etüt Raporu Hazırlanmadan İnşaat Ruhsatı Düzenlenemez.
3. Kuzey Anadolu Fay hattı güzergahında kalan yerleşim alanlarında tamamı tabii zemin altında kalmak koşuluyla kapalı bodrum yapılması şarttır.
4. Jeolojik etüt raporu doğrultusunda imar planına JE simgesiyle işaretlenen ve yapılaşma hükümleri verilmiş alanlarda yapılaşma öncesinde jeolojik etütlerin yaptırılması zorunlu olup, gerektiğinde bu etütlerin sonuçları doğrultusunda planda belirlenmiş yapılaşma hükümleri revize edilecektir.
5. İlgili kurum ve kuruluşlarca yapılacak olan; enerji, iletişim, ulaşım ve benzeri alt yapının yer ve güzergâh seçiminde ve doğalgaz boru hatları ile tesislerinde ilgili kurumunca onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna ve gerektiğinde tekrar hazırlanacak jeoteknik etüt raporlarına uyularak gerekli güvenlik önlemleri alınacaktır.
6. Planlama alanı kapsamında; Kentsel Parkların, Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kurum alanları ile bölgesel sağlık tesisleri alanı gibi kullanımların deprem ve olası diğer afet etkileri dikkate alınarak afet sonrası geçici kullanımları da kapsayacak şekilde projelendirilmesi ve inşası gerekmektedir.

## SU KAYNAKLARI

**KORUMA ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER**

* 1. Bu alanlarda İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

## KISA MESAFELİ KORUMA ALANI

* 1. Bu alanlarda mevcut yapılar aynen korunur. Ancak, insan sağlığı ve çevrede telafisi mümkün olmayan neticelere yol açabilecek faaliyetlerin gerçekleştirildiği tesisler, tehlikeli atık bertaraf tesisi, tehlikeli madde deposu ve benzeri mevcut yapılar kaldırılır. Yapı inşaat alanında değişiklik yapmamak ve kullanım amacını değiştirmemek şartıyla gerekli bakım ve onarım yapılabilir. Mevcut yapılardan, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarca riskli yapı olduğu tespit edilenler, inşaat alanında değişiklik yapmamak, kullanım amacını değiştirmemek ve üzerinde bulunduğu taşınmazları ifraz işlemine tabi tutmamak şartıyla yıkılarak yeniden inşa edilebilir. Parsel tevhidi ile yapı yoğunluğu, inşaat alanı ve emsal değeri artırılamaz.
  2. Bu alanlarda yeni sanayi tesisi kurulmasına izin verilemez.
  3. Bu alanda, mevcut yerleşim ve sanayi tesisleri ile bu madde kapsamında izin verilen yeni yapılardan kaynaklanan atıksular, kanalizasyon sistemi aracılığıyla öncelikli olarak havza dışına, teknik ve ekonomik olarak mümkün olmaması durumunda orta ve uzun mesafeli koruma alanlarındaki uygun arıtma ile sonlanan atıksu altyapı tesisine verilir. Ancak, söz konusu yapılar; atıksuların kanalizasyon şebekesiyle toplanmasına imkân verecek yoğunlukta değil ise, lağım mecrası inşası mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik hükümlerine göre yapılacak sızdırmaz foseptiklerde toplanarak orta mesafeli koruma alanındaki, uzun mesafeli koruma alanındaki veya havza dışındaki arıtma ile sonlanan atıksu altyapı tesisine verilir. Şayet, bunlar mümkün değilse içme-kullanma suyu havzası koruma planı hazırlanıncaya kadar mevcut olan yerleşim ve sanayi tesisleri ile bu madde kapsamında izin verilen yeni yapılardan kaynaklanan atıksuların içme-kullanma suyu kaynağının su kalitesini olumsuz yönde etkilemeyecek seviyede

ileri arıtmadan geçirilerek deşarjına, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından izin verilebilir.

* 1. Bu alanlarda atık ve artıkların boşaltılmasına, depolanmasına ve atık bertaraf tesislerine izin verilmez.
  2. Yeni akaryakıt istasyonlarına, gaz dolum istasyonlarına ve kimyasal madde depolarına, sıvı ve katı yakıt depolarına izin verilmez. Mevcut akaryakıt istasyonları ve gaz dolum istasyonları TSE’nin ilgili standartlarına uygun hale getirilinceye kadar kapatılır. Standartlara uygun hale getirilen istasyonlarda akaryakıt ve gaz satışı dışında dinlenme tesisi, oto yıkama, bakım, yağ değişimi ve benzeri faaliyetlere izin verilmez.

## ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI

* 1. Bu alanlarda mevcut yapılar aynen korunur. Ancak, insan sağlığı ve çevrede telafisi mümkün olmayan neticelere yol açabilecek faaliyetlerin gerçekleştirildiği tesisler, tehlikeli atık bertaraf tesisi, tehlikeli madde deposu ve benzeri mevcut yapılar kaldırılır. Yapı inşaat alanında değişiklik yapmamak ve kullanım amacını değiştirmemek şartıyla gerekli bakım ve onarım yapılabilir.
  2. Bu alanlarda yeni sanayi tesisi kurulmasına izin verilemez.
  3. Bu alanda atık ve artıkların boşaltılmasına, depolanmasına ve atık bertaraf tesislerine izin verilmez. Bu alanlarda bulunan terk edilmiş maden ocaklarının doğal yapısının ikame edilmesi ve dolum sonrası ağaçlandırılması amacıyla inşaat ve yıkıntı atıkları ile karıştırılmamış hafriyat toprağı dökümüne izin verilebilir.
  4. Yeni akaryakıt istasyonlarına, gaz dolum istasyonlarına ve kimyasal madde depolarına, sıvı ve katı yakıt depolarına izin verilmez. Mevcut akaryakıt istasyonları ve gaz dolum istasyonları TSE’nin ilgili standartlarına uygun hale getirilinceye kadar kapatılır. Standartlara uygun hale getirilen istasyonlarda akaryakıt ve gaz satışı dışında dinlenme tesisi, oto yıkama, bakım, yağ değişimi ve benzeri faaliyetlere izin verilmez.
  5. 3213 sayılı Maden Kanunu çerçevesinde madencilik faaliyetlerine izin verilir.

3.6 Güneş ve rüzgâr enerji santrali kurulmasına bakanlığın ilgili düzenleyici işlemlerinde yer alan hükümlerin sağlanması şartıyla izin verilebilir.

## UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI

* 1. Bu alanlarda maksimum su seviyesinden itibaren yatayda 2000 ile 5000 metre arasında kalan kısımlarda, tehlikeli atık ve madde üretmeyen ve depolamayan, endüstriyel atıksu oluşturmayan sanayi tesislerine izin verilebilir. Maksimum su seviyesinden itibaren yatayda 5000 metreden sonra yeni sanayi tesislerine, yedinci fıkrada belirtilen şartların yerine getirilmesi durumunda izin verilebilir.
  2. Bu alandaki, mevcut ve yeni sanayi tesislerinden kaynaklanan atıksular, ilgili mevzuattaki standartlarda arıtılarak havza dışına çıkartılır. Endüstriyel atıksuların havza dışına çıkarılmasının mümkün olmadığı durumlarda, içme-kullanma suyu kaynağının su kalitesini olumsuz yönde etkilemeyecek seviyede arıtılarak deşarjına, çevre ve şehircilik bakanlığı tarafından izin verilebilir.

4.3 Uzun mesafeli koruma alanının, maksimum su seviyesinden itibaren yatayda 5000 metreden daha uzakta olan kısımlarında, Atıkların Düzenli Depolanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine uygun olarak inşa edilmesi ve işletilmesi şartlarıyla düzenli katı atık depolama ve bertaraf alanlarına çevre ve şehircilik bakanlığının uygun görüşü ile izin verilir. Oluşacak sızıntı suları havza dışındaki arıtma ile sonlanan atıksu altyapı tesisine verilir. Ancak sızıntı sularının teknik ve ekonomik sebeplerle havza dışına çıkarılmasının mümkün olmadığı durumlarda, içme-kullanma suyu kaynağının su kalitesini olumsuz yönde etkilemeyecek seviyede ileri arıtmadan geçirilerek deşarjına, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından izin verilir.

* 1. Mevcut akaryakıt istasyonları ve gaz dolum istasyonları TSE’nin ilgili standartlarına uygun hale getirilinceye kadar kapatılır. Bu alanda TSE’nin ilgili standartlarına uygun olmak şartıyla yeni akaryakıt istasyonu kurulabilir.
  2. 3213 sayılı Maden Kanunu çerçevesinde madencilik faaliyetlerine izin verilir.

4.6 Güneş ve rüzgâr enerji santrali kurulmasına bakanlığın ilgili düzenleyici işlemlerinde yer alan hükümlerin sağlanması şartıyla izin verilebilir.

## SULAMA ALANLARI

* 1. Sulama kanalları esas işlevi olan tarımsal sulama amacı korunmak kaydıyla, çevresinde peyzaj düzenlemeleri, yürüyüş ve bisiklet yolları, rekreasyon alanları ve yeşil kuşak oluşturulabilir.
     + Kanal kesiti ve hidrolik kapasitesi DSİ tarafından onaylanacak projeler doğrultusunda düzenlenecektir.
     + Peyzaj düzenlemeleri sırasında kanalın doğal ekosistemine zarar verilmemesi, su kalitesinin korunması ve taşkın güvenliğinin sağlanması zorunludur.
     + Kanal çevresinde yapılacak tüm uygulamalar DSİ görüşü alınarak ve ilgili kurumların teknik şartnamelerine uygun olarak gerçekleştirilecektir.
     + Kanal çevresinde yapılaşmaya izin verilmez, yalnızca peyzaj ve rekreasyon amaçlı geçici/demontable elemanlar (oturma grupları, ahşap köprü, pergola vb.) yapılabilir.

## ARKEOLOJİK SİT ALANI (1.DERECE)

* 1. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararı koruma ile ilgili ve diğer mevzuat hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.
  2. Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır. Bu alanlarda, kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilemez, bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir kazı yapılamaz.
  3. Resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamaları için müze müdürlüğünün ve varsa kazı başkanının görüşüyle konu KVKBK’da değerlendirilecektir. Yapılacak uygulamalar varsa kazı başkanlığı görüşü alınarak müze müdürlüğü denetiminde yapılacaktır.