



**TOKAT İLİ NİKSAR İLÇESİ 1. ve 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT, KENTSEL SİT,
KENTSEL+ 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ve YÖNETİM ALANI SINIRLARI
İÇERİSİNDE 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ**

EG PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM HİZMETLERİ A.Ş.



İÇİNDEKİLER

PLAN HÜKÜMLERİ	3
1. AMAÇ-HEDEF VE PLANLAMA İLKELERİ	3
1.1. AMAÇ.....	3
1.2. HEDEFLER.....	3
1.3. PLANLAMA İLKELERİ	3
2. KAPSAM	4
3. İLGİLİ MEVZUAT	4
4. TANIMLAR.....	5
5. GENEL HÜKÜMLER.....	9
6. JEOLJİK ve JEOTEKNİK YAPIYA İLİŞKİN HÜKÜMLER	13
7. SİT ALANLARI	15
8. YERLEŞME VE ÇEVRE ESTETİĞİ	16
9. KENTSEL KULLANIM ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER	18
9.1. KONUT YERLEŞME ALANLARI	18
9.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	18
9.3. BELEDİYE HİZMET ALANLARI	19
9.4. KAMU HİZMET ALANLARI	19
9.5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	19
9.6. EĞİTİM TESİS ALANLARI.....	20
9.7. İBADET TESİS ALANLARI.....	20
9.8. TURİZM ALANLARI	20
9.9. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI	21
9.10. SOSYAL - KÜLTÜREL TESİS ALANLARI.....	21
9.11. REZERV KAZI ALANI (ARKEOPARK).....	21
9.12. ÖZEL PROJE ALANLARI (ÖPA).....	22
9.13. ULAŞIM	23
9.14. ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA.....	24
9.15. SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ	25

PLAN HÜKÜMLERİ

1. AMAÇ-HEDEF VE PLANLAMA İLKELERİ

1.1. AMAÇ

Planın amacı; alanın doğal yapısı ile uyumlu, dirençli, düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda gelişmesine olanak sağlayacak nazım imar planı kararlarının oluşturulmasıdır.

1.2. HEDEFLER

Bu plan ve plan hükümleri, Tokat İli Niksar İlçesi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Sınırları ve Yönetim Plan Sınırı içerisinde 1/5000 ölçekli Revizyon Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kararları ile planlama sınırları içinde kalan I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları, Kentsel + III. Derece Kentsel Sit Alanı, Kentsel Sit Alanı ve Etkileme Geçiş Sahası içerisinde kalan tescilli ve tescilsiz yapılar ile boş parsellerde yapılacak yeni yapılar ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının;

- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu,
- Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları,
- Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararları,

esas olmak üzere, sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması, geliştirilmesi, alandaki imar faaliyetlerinin bu kapsamda düzenlenmesi ile koruma ve kullanma kararlarının verilmesini hedeflemektedir.

1.3. PLANLAMA İLKELERİ

- Plan sınırları içinde yapılacak proje, uygulama, iş ve işlemlerin Nazım İmar Planı kararlarına uygunluğu sağlanacaktır.
- Yapılacak mekânsal düzenlemelerin esasları; alanın sahip olduğu kültürel değerlerinin bütünlüğü ve özgünlüğü gözetilerek belirlenecektir.
- Plan kapsamında kalan alanlarda, arazi kullanımının plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun olarak oluşması temin edilecek ve bu alanlarda afetlerden kaynaklanan etkileri azaltacak ve çevresel sorunlara önleyici tedbirler geliştirilecektir.
- Araç ve yaya ulaşım bağlantılarının ve ulaşım altyapısının kalitesinin artırılmasına yönelik çalışmalar yürütülecektir.

- Korunması gerekli tarihî, kültürel ve peyzaj öğelerine olumsuz etkide bulunan uygulamalar önlenecektir.
- Mekânsal kullanımların engelsiz hale getirilmesine yönelik düzenlemeler yapılarak alandaki kültür varlıklarının engelliler tarafından ziyaret edilebilirliği artırılacaktır.
- Alanda yenilenebilir ve temiz enerji kaynaklarının kullanımının yaygınlaştırılması desteklenecektir.
- Kamusal yapıların bina kimlik kartları çıkarılarak, gerekli görülenlerin güçlendirilmesine yönelik çalışmaların yapılması konusunda ilgili kurumlarla iş birliği sağlanacaktır.

2. KAPSAM

Bu plan hükümleri, Tokat İli Niksar İlçesi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Sınırları ve Yönetim Plan Sınırı İçerisinde 1/5000 ölçekli Revizyon Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kalan planlama alanını kapsamaktadır. Tokat İli Niksar İlçesi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Sınırları ve Yönetim Plan Sınırı İçerisinde 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, Plan Araştırma Raporu, Plan Açıklama Raporu ve bu plan hükümleri bir bütündür.

3. İLGİLİ MEVZUAT

Bu plan ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda;

- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
- Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları,
ile koruma politikaları ve mevzuatına aykırı olmamak kaydıyla;
- 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
- 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
- 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu,
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
- 1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu,
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik,
- 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Nedeniyle Alınacak Tedbirler ve Yapılacak Yardımlara Dair Kanun,

- 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
- Binaların Yangından Korunmasına Dair Yönetmelik ile Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği,
- Ulaşımda Enerji Verimliliğinin Artırılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik,
- Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği,
- Karayolu Kenarında Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümleri ile diğer ilgili kanun ve yönetmelikleri geçerli olup;

Ve ilgisine göre diğer kanun, yönetmelik, genelge, yönerge, tüzük, tebliğ ve standartlar ile Türkiye'nin taraf olduğu uluslararası antlaşma/ sözleşmelere uyulacaktır.

Ayrıca,

- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 05.12.2013 tarihinde onaylanmış olan "Tokat İli Niksar İlçesi Merkezindeki 413,97 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu"nun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen koşullara uyulacaktır.
- Bu plan hükümleri esaslarına göre yapılacak tüm yapılarda sağlık ve fen koşullarına ve ilgili tüzük ve yönetmeliklere uyulacaktır.

4. TANIMLAR

Bu plan ve plan hükümlerinde adı geçen kurum, kuruluş ve tanımlar aşağıda yer almaktadır.

İdari Tanımlar:

Bakanlık: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Koruma Bölge Kurulu: Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

Koruma Yüksek Kurulu: Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu

Belediye: Niksar Belediyesi

Müze Müdürlüğü: Sivas Müze Müdürlüğü'nü

ifade eder.

Koruma Kararları ile İlgili Tanımlar:

İlke Kararları: Mülga Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu Tarafından Alınmış, Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu Tarafından Alınmış/Alınacak Olan, Uygulamayı Yönlendirici Nitelikteki Kararlar

Arkeolojik Sit Alanı: İnsanlığın Varoluşundan Günümüze Kadar Ulaşan Eski Uygarlıkların Yer Altında, Yer Üstünde ve Su Altındaki Ürünlerini, Yaşadıkları Devirlerin Sosyal, Ekonomik ve Kültürel Özelliklerini Yansıtan Her Türlü Kültür Varlığının Yer Aldığı Yerleşmeler ve Alanlar

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

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

Kentsel Sit: Mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özeliği bulunan ve bir arada bulunmaları ve bir bütün olarak o yerleşmenin ait oldukları dönemin yaşam biçimini gelecek nesillere aktarmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan, kültürel ve tabi çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar, sokak ve meydanlar ve benzeri) birlikte bulundukları alanları,

Korunma Alanı: Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının muhafazaları veya tarihi çevre içinde korunmalarında etkinlik taşıyan korunması zorunlu olan alandır.

Yönetim Alanı: Sit alanları, ören yerleri ve etkileşim sahalarının doğal bütünlüğü içerisinde etkin bir şekilde korunması, yaşatılması, değerlendirilmesi, belli bir vizyon ve tema etrafında geliştirilmesi, toplumun kültürel ve eğitsel ihtiyaçlarıyla buluşturulması amacıyla, plânlama ve koruma konusunda yetkili merkezî ve yerel idareler ile sivil toplum kuruluşları arasında eşgüdümü sağlamak için oluşturulan ve sınırları ilgili idarelerin görüşleri alınarak Bakanlıkça belirlenen yerlerdir.

Etkileşim Geçiş Sahası: Korunması gerekli kültür varlıklarını ve sit alanlarını doğrudan etkileyen, sit bölgeleriyle bütünlük gösteren, daha önceden sit sınırları içindeyken sit sınırları dışına çıkarılmış veya sit sınırları dışında tutulmuş korunacak sokak, meydan, yapı grupları ve benzerlerinin yer aldığı, sit bölgeleri arasında kalmış sitleri doğrudan etkileyen veya koruma amaçlı imar planlarının hazırlanma aşamasında göz önünde bulundurulması gereken alanları,

Koruma Amaçlı İmar Planı: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimari, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; halihazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklılaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, altyapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile planlama kararları tutumları, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar planlarının gerektirdiği ölçekteki planları,

Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı: Mevcut koruma amaçlı imar planının uygulanmasının mümkün olmadığı veya yeni ihtiyaç ve sorunların teknik ve bilimsel gerekçelere dayalı araştırmalar sonucu hazırlanan raporlarla ortaya konulduğu durumlar ile üst ölçekli plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla koruma amaçlı imar planı yapım ilkelerine bağlı olarak, planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek büyük bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen planı,

Alt Ölçek Projeler: Koruma Amaçlı İmar Planının onayından sonra plan ve plan hükümleri de dikkate alınarak hazırlanan Kentsel Tasarım, Çevre Düzenleme, Uygulama Rehberi gibi alt ölçeklerde planın uygulamasını kolaylaştıran çalışmaları,

Çevre Düzenleme Projesi: Ören yerlerinin arkeolojik potansiyelini koruyacak şekilde, denetimli olarak ziyarete açmak, tanıtımını sağlamak, mevcut kullanım ve dolaşımdan kaynaklanan sorunlarını çözmek, alanın ihtiyaçlarını çağdaş, teknolojik gelişmelerin gerektirdiği donatılarla gidermek amacıyla her ören yerinin kendi özellikleri göz önüne alınarak hazırlanacak 1/500, 1/200 ve 1/100 ölçekli düzenleme projeleridir.

Özel Proje Alanları ÖPA: Sahip olduğu kültürel ve arkeolojik değerler açısından korunması gereken hassas bölgeler ile kent kimliğini yansıtan mekanları içeren, bu mekanların gereksinmelerini; çağdaş, teknolojik gelişmelerin gerektirdiği donatılarla gidermek amacıyla kendi özellikleri de göz önüne alınarak belediye tarafından gerektirdiği detayda anlatıma imkân veren ölçekte projeler hazırlamak suretiyle korunarak yaşatılacak alanları, ifade eder.

Onarıma İlişkin Tanımlar:

Bakım: Sadece yapının yaşamını sürdürmeyi amaçlayan, tasarımda, malzemede, strüktürde, mimari öğelerde değişiklik gerektirmeyen müdahalelerdir. (Çatı aktarımı, oluk onarımı, boya-badana vb.)

Onarım: Yapının yaşamını sürdürmeyi amaçlayan, tasarımda, malzemede, strüktürde ve mimari öğelerde değişiklik gerektiren müdahalelerdir.

- **Basit Onarım:** Yapıların; ahşap, madeni, pişmiş toprak, taş vb. çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerinin, özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesi, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak, özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesi bu kapsamda tanımlanmıştır.
- **Esaslı Onarım:** Yapının rölöveye dayanan restitüsyon ve / veya restorasyon projeleri ile diğer ilgili belgelerin içerikleri ve ölçekleri koruma kurulunca belirlenen müdahalelerdir. Bunlar; [Sağlamlaştırma (Konsolidasyon), Temizleme (Liberasyon), Bütünleme (Reintegrasyon), Yenileme (Renovasyon), Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon), Taşıma (Moving)] olarak sıralanabilir.

- **Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon):** Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve tescil edilmesine ilişkin gerekli özellikleri taşımasına rağmen elde olmayan sebeplerle tescili yapılmamış ve / veya herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, gerek kültür varlığı niteliği, gerekse kültürel çevreye olan tarihsel katkıları açısından, eldeki mevcut belgelerden yararlanmak suretiyle kendi parsellerinde daha önce bulunduğu yapı oturum alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kitle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı olarak yeniden yapılmasıdır.
- **Sağlamlaştırma (Konsolidasyon):** Yapının malzemesinin, taşıyıcı sisteminin veya üzerinde bulunduğu zeminin sağlamlaştırılması,
- **Temizleme (Liberasyon):** Bir kültür varlığı üzerinde yapılacak müdahaleden önce özgün yapı elemanlarını, yapının mekânsal ve yapısal özellikleri ile aykırı eklentileri belirlemek için yapılan çalışmalardır.
- **Bütünleme (Reintegrasyon):** Bir kültür varlığının eksik öğelerinin tamamlanması çalışmalarıdır.
- **Yenileme (Renovasyon):** Yok olmuş bazı öğelerin yerine başka öğeler koyarak, bir kültür varlığını ilk haline yeniden dönüştürülmesi çalışmasıdır.
- **Taşıma (Moving):** Bir kültür varlığını özgünlüğünü koruyarak yerini değiştirme çalışmasıdır.

5. GENEL HÜKÜMLER

- 5.1. Revizyon Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, Plan Açıklama Raporu, Plan Hükümleri bir bütündür.
- 5.2. Plan ve Plan Notları ile planın uygulanması esnasında yürürlükte bulunan İlke Kararları, Kanun ve Yönetmelik hükümlerine aykırı uygulama yapılamaz.
- 5.3. Plan, plan lejantı ve plan hükümlerinde, Koruma Bölge Kurulunun oluru ve Belediye Meclisinin onayı olmadan plan değişiklikleri yapılamaz.
- 5.4. Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında ve Plan Hükümlerinde belirtilmeyen veya çelişkiye düşülen hususlarda Koruma Bölge Kurulunun görüşüne uyulacaktır.
- 5.5. Bu plana aykırı ve yoğunluk arttırıcı nitelikte 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, değişikliği ve revizyonu yapılamaz.

- 5.6.** Bu planda ölçeği gereği gösterilmeyen taşıt yolları ile yaya yolu bağlantıları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.
- 5.7.** 1/5000 ölçekli Revizyon Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterilmiş olup, plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz ve yer tespiti yapılamaz.
- 5.8.** 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
- 5.9.** 1/5000 Ölçekli Revizyon Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar (yol, yeşil alan, park, eğitim ve sağlık tesisleri, dini tesis, resmi bina, sosyal ve kültürel tesisler, teknik hizmet alanları vb.) amacı dışında kullanılamazlar.
- 5.10.** Her türlü yapıya ilişkin mimari projelerde ve (tadilatlarında) "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur.
- 5.11.** I. Derece Arkeolojik Sit alanı dışında kalan parsellerdeki yıkım işlemlerinde; Tescilli yapı parsellerinde Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu, tescilli yapı parseli dışında kalan parsellerde KUDEB yetkilidir.
- 5.12.** Plan sınırları içinde yapılacak her türlü yapı ve tesis, alanın kültürel ve peyzaj değerleri dikkate alınarak tasarlanacaktır.
- 5.13.** Planlama alanında yapılaşma izni verilen arkeolojik sit alanlarında yapılaşmaya yönelik temel kazısı veya altyapı uygulama kazısı için Niksar Belediyesince inşaat izni verilmeden önce, Müze Müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, kültür varlığının bulunması halinde sondaj sonuçlarına ilişkin hazırlanan rapor, varsa kazı başkanının görüşleri ile birlikte Müze Müdürlüğüne Koruma Bölge Kuruluna iletilecek ve alınan kurul kararı doğrultusunda uygulamaya geçilecektir.
- 5.14.** Planda belirtilen kullanım alanlarında, kullanım maksadı dışında hiçbir yapı/tesis yapılamaz. Yapılacak yapı/tesis sonradan hiçbir şekilde planda belirlenen maksat dışında kullanılamaz.
- 5.15.** Bu plan; mevzuata aykırı olarak yapılmış yapı ve tesisler ile inşaat yapım ruhsatı, ekleri ve yapı esaslarına aykırı yapılmış bölümleri için herhangi bir hak oluşturmaz.

- 5.16. Bu planın onayından önce Koruma Bölge Kurulu'nca projeleri uygun bulunmuş parsellerde koruma planında aksine bir hüküm olmadığı durumlarda geçerli olup, uygulamalar bu projeler kapsamında yapılacaktır.
- 5.17. Alanda açığa çıkartılmış arkeolojik varlıkların ve tescilli sur duvarlarının görünümünü engelleyen ve korunma sorunları yaratan bitkisel oluşumların temizlenmesi zorunludur. Temizleme çalışmaları Müze Müdürlüğü denetiminde ilgili idaresince yapılır.
- 5.18. Yapılaşmalarda ve mekânsal düzenlemelerde engellilerle ilgili her türlü mevzuat ve standartlara uyulacaktır.
- 5.19. Dere Yatakları/Kanallar mevcut hali ile korunacaktır. Yatak kesitinde yapılacak projelendirmelerde ve değişikliklerde DSİ 7. Bölge Müdürlüğünden görüş alınması zorunludur.
- 5.20. Planlama alanındaki faaliyetler için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğine" uyulacaktır.
- 5.21. Kadastral mülkiyet sınırlarının imar planı ile çakışmaması durumunda $\pm 1,5$ metre sapmalarda plân değişikliği ve onayına gerek kalmadan düzenleme yapmaya Niksar Belediye Meclisi yetkilidir. Yapılacak düzenleme ile yol, yeşil alan, meydan vb. kamusal alanlar küçültülemez ve daraltılamaz.
- 5.22. Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması kadastral haritalardan alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır.
- 5.23. Revizyon Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı içerisinde kalan sosyal teknik altyapı alanlarından büyüklük standardını sağlayamayanlara, ilgili kurumdan uygun görüş almak şartı ile minimum büyüklük koşulu aranmaksızın inşaat izni verilir.
- 5.24. Planlama alanında imar planına göre, parsellerin kamu kullanımında kalan kısımları, kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı düzenlenemez.

Çevre Sağlığı

- 5.25. Plan sınırları dâhilinde 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile "Atık Yönetimi Yönetmeliği" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
- 5.26. Planlama alanı içerisinde çevreyi bozacak ve zarar verecek şekilde atıkların atılması yasaktır. Doğal ve ekolojik yapıya olumsuz etkide bulunacak her türlü atığın önlenmesi için tedbirlerin alınması ilgili idarelerce sağlanacaktır.

- 5.27.** Su kaynaklarının korunması, suyun dengeli ve verimli kullanımı sağlanacaktır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarını kirletici faaliyetlere kesinlikle izin verilmeyecektir.
- 5.28.** Planlama alanı içerisinde her türlü tehlikeli katı ve sıvı atığın ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması veya bertaraf edilmesi zorunludur.
- 5.29.** İlgili idarece planlama alanı bütününe en kısa zamanda toplu arıtma sistemine geçilmesi sağlanacaktır;

Bu kapsamda;

- Bütüncül arıtma tesisleri devreye girinceye kadar, arıtma tesisi zorunluluğu olmayan tesis ve yapılar çevresinde gereksinimi karşılayacak ve sağlık kurallarına uygun pissu kanalları (kanalizasyon) ağı;
- Varsa yapı ve tesislerin pissu kanalları bu ağa bağlanır.
- Yoksa;
“Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik”te belirtilen nitelik ve koşullara uygun olacak biçimde, genel ya da her yapı ve tesis için bağımsız pissu çukuru yapılır. Pissu çukurları kesinlikle derelere bağlanamaz ve boşaltılamaz.

- 5.30.** Bu plan kapsamında, atıkların usulüne ve tekniğine uygun bertaraf edilmesi, sağlıklı içme ve kullanma suyu temini, evsel atık su ile içme ve kullanma suyu altyapısının oluşturulması, insan sağlığına zarar veren etmenlerin ortadan kaldırılması gibi hususlarda gerekli tedbirlerin alınması ilgili idarece sağlanır.

- 5.31.** Bu bağlamda ilgili idarelerce;

- Sağlıklı ve yeterli içme ve kullanma suyunun temini; bu suların dezenfeksiyonunun sağlanması ve buna ilişkin yeni altyapıların oluşturulması,
- Kanalizasyon ve atık su, isale ve bertaraf altyapısının usul ve tekniğine uygun olarak gerekli sıhhi şartlara haiz olacak şekilde inşaa edilerek kullanılması,
- İnsan sağlığı açısından önem arz eden kemirici nitelikteki haşere kontrolünün ve mücadelesinin sağlanması ve üremeleri için uygun olan fiziki ortamların yok edilmesi veya en aza indirilmesi,
- Muhtemel yangınlara karşı gerekli tedbirlerin alınması,

- Halkın yeme-içme, dinlence, eğlence ve konaklama alanlarındaki tesislerin gerekli sıhhi hijyenik ve teknik şartlara haiz olacak şekilde faaliyet göstermelerinin temini, rutin ve periyodik kontrollerinin yapılması, kontrol sonuçlarına göre gerekli işlemlerin uygulanması sağlanacaktır.

5.32. Bu plan dâhilinde yapılacak kamusal açık ve yeşil alanlar ile kamusal yapıların bahçelerinde; bölgenin iklimine uygun yöreye ait az su tüketen bitkiler ve kentsel ısı adası etkisi oluşturmayacak geçirgen yüzey kaplamalarının kullanılması esastır.

Yeraltı Suyu Kaynakları ve Kaynak Koruma Alanları

5.33. Planlama Alanı sınırları içinde suyun dengeli kullanımı esastır. Planlama alanında suyun verimli kullanılması sağlanacaktır. Su kaynaklarının korunmasına ilişkin çalışmalar “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” çerçevesinde ilgili kurumlar tarafından yapılacaktır.

5.34. Plan sınırları içinde bulunan her türlü su ortamında, suyun kalitesini değiştirecek ve kirlenmeye yol açacak tüm faaliyetler yasaklanacaktır. Su kaynaklarında; suyu kirletici, suyun tabii yapısını değiştirici ve su miktarını azaltıcı drenaj, kaptaj, her türlü tesis yapımı, yatak değiştirme ve benzeri faaliyetlere izin verilmeyecektir.

5.35. İlgili idarelerce yeraltı sularının denetimsiz kuyular açılarak kullanımı önlenecek, yeraltı su kaynaklarının fiziksel, kimyasal, biyolojik ve bakteriyolojik özelliklerini olumsuz yönde etkileyecek atıksu deşarjına izin verilmeyecektir.

6. JEOLJİK ve JEOTEKNİK YAPIYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

6.1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce 05.12.2013 tarihinde onaylanan, “**Tokat İli Niksar İlçesi Merkezindeki 413,97 ha’lık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu**”na göre planlama alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi, arazi gözlemleri, sondaj ve jeofizik çalışmaları, arazi ve laboratuvar deneyleri ve analizlere göre yapılmıştır. Bu raporun tanımladığı koşullara uyulması zorunludur.

6.2. İnceleme alanında yapılan jeolojik-jeoteknik çalışmalar sonucunda planlama alanının jeolojisini Kargılıdere formasyonu, Eşekçi yolu formasyonu ve yamaç molozlarının oluşturduğu eğimi %10->45 aralığındaki alanlar Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve ekli yerleşime uygunluk haritasında “ÖA-2.1” simgesiyle gösterilmiştir.

6.3. Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlarda;

6.3.1. İnşaa edilecek yapıların temel kazılarında oluşacak yapay şevler ve mevcut olan şevler için şev duraylılığına yönelik uygun analizler parselle sınırlı kalmayıp yamaç boyunca diğer parselleri de kapsayacak şekilde yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değerlendirilip, projelendirilmiş istinat duvarları ve ankrajlı-destek kirişleri ile doğacak problemler giderilmelidir.

6.3.2. İnceleme alanında meydana gelebilecek stabilité problemlerine yönelik önlem projelerinin zemin etütlerinde belirlenmesi ve önlemlerin uygulanmasının sağlanması gerekmektedir. Eğimli alanlarda üstteki gevşek zon kalınlığı belirlenmelidir. Temel kazı sonrası oluşturulan şevlerden yüzey suları uzaklaştırılmalı, şev ile istinat duvarı arasına su girişleri, yapılacak drenaj kanalları vasıtası ile ortamdan uzaklaştırılmalıdır. Farklı oturmalar sebebiyet verilmemesi için yapı temelleri aynı birim (homojen) üzerine oturtulmalıdır.

6.3.3. Derin kazılarda açığa çıkacak şevler açıkta bırakılmamalı istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

6.3.4. Bu itibarla yapılaşma öncesi hazırlanacak Zemin ve Temel Etütlerinde zeminin oturma, şişme, taşıma gücü özellikleri ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile uygun temel derinliği ve temel tipi önerilmeli ve alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

6.3.5. Temel kazılarında bozuşmuş zemin kaldırılarak sağlam kayaya oturtulması sağlanmalıdır.

6.4. Planlama alanının tamamı 1. Derece Deprem Kuşağı'nda kaldığından planlama alanı içerisinde yapılacak yapı ve tesislerde "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümleri ile "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği"nde belirtilen hükümlere uyulması zorunludur.

6.5. İmar Planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu kapsamında yapılan çalışmalardan elde edilen sonuçlar genel olarak değerlendirilmiştir. Bu nedenle planlamaya esas olarak hazırlanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporları zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. İlgili yasa gereği yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu plan notlarındaki hususlar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü yapılması zorunludur.

- 6.6. Planda park alanı olarak düzenlenen alanlar herhangi bir olası afet durumunda afet sonrası acil yardım destek ve yönetim merkezi, toplanma alanları ile gereğinde geçici afet iskân alanları, depo ve dağıtım istasyonu amaçlı olarak kullanılabilir.

7. SİT ALANLARI

7.1. I. Derece Arkeolojik Sit Alanları ile İlgili Hükümler

- 7.1.1. I. Derece Arkeolojik Sit Alanları kesin yapılaşma yasağı olan alanlar olup korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacaktır.
- 7.1.2. Bu alanlarda ören yeri düzenlemeleri, gezi yolu düzenlemesi, meydan tanzimi, açık otopark, wc, bilet gişesi, bekçi kulübesi gibi üniteler ancak Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması kaydıyla yapılabilir.
- 7.1.3. Planlama Alanı içerisindeki I. Derece Arkeolojik Sit Alanları içinde kamuya ait olmayan parsellerin kamulaştırılması ve üzerinde mevcutta yapı bulunanlarda mevcut yapıların kaldırılması kapsamında ilgili idarece kamulaştırma/satın alma/hak transferi vb. iş ve işlemler yapılacaktır.
- 7.1.4. Planda gösterilmemiş dahi olsa, tespit ve tescili yapılmış/yapılacak sit alanları, kültür ve tabiat varlıkları ile bunlara ait korunma alanları ve ilgili kararlar geçerlidir.
- 7.1.5. Sit/koruma alanlarının sınırları ve tescilli yapılar ile ilgili olarak plandaki gösterimlerde farklılık olması halinde sit-tescil kararı ile eki haritalar esas alınacaktır.
- 7.1.6. I. Derece Arkeolojik Sit Alanında kalan parsellerde yıkım işlemlerinde Koruma Bölge Kurulunun uygunluk görüşü doğrultusunda Müze Müdürlüğü denetiminde Niksar Belediyesi yetkilidir.
- 7.1.7. Bu alanlarda bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir kazı yapılamaz. Ancak resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak teknik alt yapı uygulamaları için Müze Müdürlüğü'nün ve varsa Kazı Başkanı'nın uygun görüşü alınarak Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilecek ve buna göre işlem tesis edilecektir.
- 7.1.8. Bu alanlarda tarımsal faaliyetler yasaktır. Yalnızca sınırlı mevsimlik tarımsal faaliyetler devam edebilir; yeni ağaçlandırma yapılamaz. Koruma Bölge Kurulu'nca uygun görülmesi halinde seracılığa devam edilebilir.

7.1.9. Höyük ve tümülüslerde toprağın sürülmesine dayanan tarımsal faaliyetler kesinlikle yapılamaz. Ağaçlandırmaya gidilemez, yalnızca mevcut ağaçlardan ürün alınabilir.

7.1.10. Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde Koruma Bölge kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabilir.

7.1.11. Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratabilecek şekilde bozulduğu ya da doğal afet yaşanan yerlerde, yapılmasında zorunluluk bulunan geçici uygulamalara ilişkin, zemine en az müdahale edilecek şekilde hazırlanan ve süresi belirlenen projeler Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilebilir. Projesi Koruma Bölge Kurulu'na uygun görülen geçici uygulamalar Kültür ve Turizm Bakanlığınca oluşturulacak Bilim Kurulu denetiminde yapılabilir.

7.1.12. Bu alanlardan taş, toprak, kum vb. alınamaz; kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. Ocakları açılmaz, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülemez.

7.2. Rezerv Kazı Alanı (Arkeopark)

7.2.1. Bu alanlarda bilimsel yöntemlerle araştırma, sondaj ve kazı yapıldıktan sonra; gezi yolu düzenlemesi, gişe, bekçi kulübesi, koruma, sergileme ve bilgilendirmeye yönelik düzenlemeler, varsa Kazı Başkanlığının görüşü alınarak Koruma Bölge Kurulunun uygun görmesi halinde yapılabilir.

8. YERLEŞME VE ÇEVRE ESTETİĞİ

8.1. III. Derece Arkeolojik Sit Alanı dahilinde yapılacak yapılar ve mekânsal düzenlemelerde, alanın peyzaj, silüet ve çevre estetiğinin korunması açısından Niksar Belediyesince gerekli görülmesi halinde, bu plan hükümleri de göz önünde bulundurularak kentsel tasarım projeleri, vaziyet planı, avan proje vb. detaylı çalışmalar istenebilir.

8.2. III. Derece Arkeolojik Sit Alanı dahilinde kentsel alanda meydanlar, 1. ve 2. kademe yollar ile I. Derece Arkeolojik Sit Alanlarına cepheli yapılacak yapılar ve mekânsal düzenlemelerde alanın peyzaj, siluet ve çevre estetiğinin korunması açısından yapıların renk, gabari, çatı, cephe kaplaması ve peyzaj gibi konularda düzenleme yapmaya/yaptırmaya Niksar Belediyesi ve 2863 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilecek yapılarda Koruma Bölge Kurulu yetkilidir.

8.3. III. Derece Arkeolojik Sit Alanında tescilli yapılar dışındaki diğer yapılarda genel görünümünü etkileyen her türlü tabela, afiş, reklam panosu, totem, tente, pergola gibi elemanların kaldırılmasına, konum, renk, malzeme veya boyutlarına yönelik düzenlemeler yapmaya/yaptırmaya Niksar Belediyesi yetkilidir.

III. Derece Arkeolojik Sit Alanında Tescilli Yapılarda ve Aralarından Yol Geçse Dahi Tescilli Yapıya Cephe Veren Parsellerde genel görünümünü etkileyen her türlü tabela, afiş, reklam panosu, totem, tente, pergola gibi elemanların kaldırılmasına, konum, renk, malzeme veya boyutlarına yönelik düzenlemeler yapmaya/yaptırmaya Koruma Bölge Kurulu Görüşü Doğrultusunda İdaresi Yetkilidir.

8.4. Yapılacak tüm binalarda iklimlendirme ve klima motorlarının dış cephede oluşturacağı görüntü kirliliğini engellemek için mimari projede bu elemanların plan ve cephelerde yerleri belirtilecek ve tesisat projeleri mimari projesine uygun, görüntü kirliliğine yol açmayacak biçimde hazırlanacaktır.

8.5. Çatılarda, balkonlarda, teraslarda yol, sokak, avlu ve meydanların zeminlerinde yapılabilecek ve göz hizasından görülecek şekilde görsel kirliliğe neden olan su deposu, anten, güneş ısıtma panel ve depoları, klima üniteleri ve sair mekanik ekipman, elektrik ve telefon kutuları, çıplak kablolar vb. tesisat elemanları ve donanımların yaya ölçeğinde yoldan görünmemesine, bina projelerine entegre edilerek kamufle edilmesine yönelik düzenleme yapılması Niksar Belediyesi ve 2863 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilecek yapılarda Koruma Bölge Kurulu tarafından sağlanacaktır.

8.6. Planlama alanı sınırları içerisinde yerleşim alanı olarak belirlenen alan dahilinde 2.000 m² üzerindeki parsellerde peyzaj projesi yaptırılması zorunludur. Projede belirtilen peyzaj düzenlemeleri gerçekleşmeden yapı kullanma izni verilemez.

- 8.7.** Plan sınırları dâhilindeki açık ve yeşil alanlar; park, meydan ile sosyal altyapı alanları kapsamında yapılacak peyzaj düzenlemelerinde yöreye uygun, alanın kimliğiyle uyumlu ağaç ve bitki türleri kullanılacaktır.

9. KENTSEL KULLANIM ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

9.1. KONUT YERLEŞME ALANLARI

9.1.1. Konut Alanları

- 9.1.1.1.** Yerleşik ve Gelişme Konut Alanlarında; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri yer alabilir. Bu alanların yapılaşma koşulları 1/1.000 ölçekli Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenecektir.
- 9.1.1.2.** Seyrek Yoğunluklu Yerleşik Konut Alanlarında 50 kişi/ha ve daha düşük yoğunlukta yapılaşmaya izin verilecektir.
- 9.1.1.3.** Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanlarında 251-400 kişi/ha arasında yapılaşmaya izin verilecektir.
- 9.1.1.4.** Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanlarında 121-250 kişi/ha arasında yapılaşmaya izin verilecektir.
- 9.1.1.5.** Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanlarında 50 kişi/ha ve daha düşük yoğunlukta yapılaşmaya izin verilecektir.

9.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

9.2.1. Ticaret Alanları

- 9.2.1.1.** Yerel halkın günlük ihtiyaçlarını karşılayacak ticaret birimleri, kafe, restoran, mağaza, yöresel ürün satış birimleri vb. tesisler yer alabilir. Bu alanların yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

9.2.2. Konut + Ticaret Alanları (TİCK)

- 9.2.2.1.** 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki Yönetmeliklerde belirtilen hususlara uyulmak ve tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Ticaret-Konut alanlarında zemin katlarda ticaret, üst katlarda konut veya hizmet (büro, ofis, kurs vb.) fonksiyonları yer alabilir.
- 9.2.2.2.** Bu alanların yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenecektir.
- 9.2.2.3.** Konut + Ticaret alanlarında; sanayi kullanımları ile yanıcı, parlayıcı, patlayıcı etkisi olan depolama kullanımları, parlayıcı, patlayıcı özelliği olan ve gürültü, hava, vb. çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer alamaz. Bunlar dışındaki her türlü ticari kullanımlar, bürolar, ticaret ve alışveriş merkezleri, spor tesisleri, ofis, sergi satış servis tesisi, özel eğitim ve sağlık tesisleri, kültür ve eğlence tesisi, otel, motel, turistik tesis, resmi ve sosyal tesisler yapılabilir.

9.3. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

- 9.3.1.1.** Bu alanlarda 3194 sayılı imar kanunu ve eki yönetmeliklerde tanımlı belediye hizmet alanı kapsamındaki kullanımlar yapılabilir.
- 9.3.1.2.** Bu alanların yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

9.4. KAMU HİZMET ALANLARI

- 9.4.1.1.** Bu Alanlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Eki Yönetmeliklerde Tanımlı Resmi Kurum Alanı Kapsamındaki Kullanımlar Yapılabilir.
- 9.4.1.2.** Bu alanların yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

9.5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

9.5.1. Planda sosyal ve kültürel tesis alanı olarak gösterilen alanlarda; kütüphane, toplantı salonu, sanat galerisi, yurt, güçsüzler yurdu, yetiştirme yurdu, huzurevi, rehabilitasyon merkezi, bakımevi, muhtar odası, lokal, sosyal tesis, kadın sığınma evi vb. Kamuya açık sosyal ve kültürel amaçlı kullanımlar ile kentlilerin günlük sosyal ihtiyaçlarının karşılanabileceği kullanımlar yer alabilir.

9.5.2. Sosyal Altyapı Alanlarında yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenecektir

9.6. EĞİTİM TESİS ALANLARI

9.6.1. Eğitim Tesis Alanında 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Eki Yönetmeliklerde Tanımlanan Eğitim Tesisleri (Anaokulu, İlkokul, Ortaokul, Lise, Yüksek Öğretim) ile Bunlara Hizmet Veren Yurt, Yemekhane, Spor Salonu Gibi Yan Tesisler Yer Alabilir.

9.6.2. Bu alanların yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

9.7. İBADET TESİS ALANLARI

9.7.1. Cami Alanında, ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile dinî tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatlar gibi tesisler yer alabilir.

9.7.2. Cami alanlarının yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

9.8. TURİZM ALANLARI

9.8.1. Bu Alanlarda 2634 Sayılı “Turizmi Teşvik Kanunu” ve İlgili Yönetmeliklerde Tanımlanan Turizm Tesis ve Kullanımları Kapsamında Otel Kullanımları Yapılabilir.

9.8.2. 2634 Sayılı “Turizmi Teşvik Kanunu” ve “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” Hükümlerine Uyulması Zorunludur.

9.8.3. Turizm Tesis ve Yapıları Sonradan Hiçbir Biçimde Başka Bir Amaç İçin Kullanılamaz. Tapu Kütüğünün Beyanlar Hanesinde Toplumun Yararlanmasına Ayrılan Yapı ve Turizm Tesisi Olduğu Şerhi Düşülecektir.

9.8.4. Bu alanların yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

9.9. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

9.9.1. Bu Alanlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Eki Yönetmeliklerde Tanımlı Sağlık Tesis Alanları Kapsamındaki Kullanımlar Yapılabilir.

9.9.2. Bu alanların yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

9.10. SOSYAL - KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

9.10.1. Bu Alanlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Eki Yönetmeliklerde Tanımlı Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı Kapsamındaki Kullanımlar Yapılabilir.

9.10.2. Bu alanların yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

9.11. REZERV KAZI ALANI (ARKEOPARK)

9.11.1. Bu alanlarda bilimsel yöntemlerle araştırma, sondaj ve kazı yapıldıktan sonra; gezi yolu düzenlemesi, gişe, bekçi kulübesi, koruma, sergileme ve bilgilendirmeye yönelik düzenlemeler, varsa Kazı Başkanlığının görüşü alınarak Koruma Bölge Kurulunun uygun görmesi halinde yapılabilir.

9.11.2. Bu proje alanı aynı zamanda bilimsel arkeolojik kazı alanı olarak önerilmiştir. Bu alanda projelendirmeden önce yüzey temizlik çalışması yapılacaktır.

9.11.3. Proje alanında alan bütününde 658 sayılı Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları başlıklı İlke Kararı doğrultusunda giriş – çıkış kontrol ünitelerini, küçük satış ve hizmet birimlerini, var olan değerlerin korunması ve sergilenmesi amacıyla gezinti yollarını, açık otopark alanlarını ve peyzaj düzenlemelerini içeren kentsel tasarım projeleri Belediyesince hazırlanarak Koruma Bölge Kurulundan uygun görüş alındıktan sonra uygulama yapılacaktır.

9.12. ÖZEL PROJE ALANLARI (ÖPA)

9.12.1. ÖPA1 Keşfi Cami ve Şadırvanı Çevresi Özel Proje Alanı: Keşfi Cami ve şadırvanı civarında yapılacak alan düzenlemelerinde ticari blokların yapı yüksekliği cami ve şadırvan taban kotunu geçmeyecek biçimde düzenlenecektir. Ada ve parsel numaraları belirtilen (172 Ada/12 parsel, 172 Ada/14 parsel, 172 Ada/5 parselin ÖPA1 sınırları içerisinde kalan bölümü) parsellerde inşa edilecek yapıların çatıları kamusal amaçla da kullanılabilecek biçimde park olarak düzenlenecek ve umuma açık kullanılacak şekilde Belediyeye terk edilecektir. Bu alan Belediyesince hazırlanarak Koruma Bölge Kurulundan uygun görüş alınan kentsel tasarım projesine uygun olarak düzenlenecektir.

9.12.2. ÖPA2 Belediye İşhanı, Çilhane Cami ve Çanakçı Deresi Çevresi Özel Proje Alanı: Belediye İşhanı ve yakın çevresindeki özel ve kamu mülkiyetindeki parselleri içerisine alan özel proje alanı Belediyesince hazırlanarak Koruma Bölge Kurulundan uygun görüş alınan kentsel tasarım projesine uygun olarak düzenlenecektir. Proje kapsamında hazırlanacak kentsel tasarımda tarihi Belediye binasının görünürlüğünü etkileyecek yapı yüksekliklerinden kaçınılacak, mümkün olan bölgelerde Çanakçı deresinin üzeri kapatılmış bölümleri DSİ 7. Bölgenin uygun görüşü de alınarak açılacak, alan yaya ve meydan ağırlıklı olarak düzenlenecektir. Yapı alt kottan cephe alacak, bodrum katı/katları kapalı otopark alanı olarak düzenlenecektir. Otopark alanına giriş çıkışlar Çanakçı deresi kenarında düzenlenecek olan park alanlarına, meydanlara ve yaya ulaşım bağlantılarına öncelik verecek biçimde düzenlenecektir. Kademeli olarak yapılacak olan ticaret yapısının gabarisi tescilli Belediye Binasının gabarisini ve Çilhane Cami yönünde Çilhane Caminin gabarisini aşmayacak biçimde düzenlenecektir.

Eski Posta Binası ve çevresinde yapılacak alan düzenlemelerinde ticari bloklar Fatih Sultan Mehmet Caddesi yönünden yol kotunu geçmeyecek biçimde düzenlenecek ve yapı Çanakçı Deresi yönünden kot alacaktır. Ada ve parsel numaraları belirtilen (291 Ada/8 parsel, 291 Ada/9 parsel) parsellerde inşa edilecek yapıların çatıları kamusal amaçla da kullanılabilecek biçimde Park/Meydan olarak düzenlenecek ve umuma açık kullanılacak şekilde Belediyesine terk edilecektir. Bu alan Belediyesince hazırlanarak Koruma Bölge Kurulundan uygun görüş alınan kentsel tasarım projesine uygun olarak düzenlenecektir.

9.12.3. ÖPA3 Ulucami ve Çanakçı Deresi Çevresi Özel Proje Alanı: Ulucami ve yakın çevresindeki özel ve kamu mülkiyetindeki parselleri içerisinde alan özel proje alanı Belediyesince hazırlanarak Koruma Bölge Kurulundan uygun görüş alınan kentsel tasarım projesine uygun olarak düzenlenecektir. Proje kapsamında hazırlanacak kentsel tasarımda tarihi Ulucami'nin görünürlüğünü etkileyecek yapı yüksekliklerinden kaçınılacak, mümkün olan bölgelerde Çanakçı deresinin üzeri kapatılmış bölümleri DSİ 7. Bölgenin uygun görüşü de alınarak açılacak, alan yaya ve meydan ağırlıklı olarak düzenlenecektir.

9.12.4. ÖPA4 Sebze Hali ve Yakın Çevresi Özel Proje Alanı: Tarihi Kent Merkezi içerisinde yer alan ÖPA4 alanında hazırlanacak kentsel tasarım projesinde Belediye Mülkiyetinde olan parseller bir arada değerlendirilecek ve yapılacak alan düzenlemeleri kapalı çarşı/pazar yeri oluşturacak biçimde tasarlanacaktır. Bu alan Belediyesince hazırlanarak Koruma Bölge Kurulundan uygun görüş alınan kentsel tasarım projesine uygun olarak düzenlenecektir.

9.13. ULAŞIM

9.13.1. Karayolları

9.13.1.1. Karayolu

9.13.1.1.1. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğundaki karayolları kenarında yapılacak yapılaşmalarda, 2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanunu" ve "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

9.13.1.1.2. Planda gösterilen kavşaklar ile araç, yaya yollarının iç düzenlemeleri şematiktir.

9.13.1.1.3. Planlama alanı içi ve çevresi ana ulaşım güzergâhları taşıt yolu olarak tanımlanmıştır. bu yollar aynı zamanda ana toplayıcı-dağıtıcı yollar niteliğindedir.

9.13.1.1.4. Planda 10 metre ve 12 metre genişlikte düzenlenen yollardaki şerit genişlikleri, otobüs vb. geniş araçların güvenli geçişine imkân verecek genişlikte (3.00-3.50 m.) düzenlenecektir

9.13.2.1. Taşıt ve Yaya+Servis Yolları

9.13.2.1.1. Transit trafiğin ve özel araç kullanımının azaltılması, ulaşım sistemlerinin alanın miras değerleri üzerindeki olumsuz etkisinin önlenmesi/azaltılması amacı ile 7,00 metre ve altındaki genişliklerde gösterilen yollar yaya yolları olarak tanımlanmıştır.

9.13.2.1.2. Bu yollar gerekli durumlarda yaya+servis yolu olarak kullanılabilir.

9.13.2.1.3. Plan üzerinde gösterilen yaya yollarının bulunduğu sokaklarda hazırlanacak projeler doğrultusunda iyileştirici ve yolun niteliğini artırıcı düzenlemeler yapılabilir.

9.13.3.1. Otopark Alanları

9.13.3.1.1. Plandaki mekânsal kullanım türlerine göre otopark yönetmeliği hükümlerine göre gerekli otopark alanları ayrılacaktır.

9.14. ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

9.14.1. Enerji Nakil Hattı

9.14.1.1. Enerji nakil hatlarıyla ilgili Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde (EKAT) belirtilen yatay ve düşey emniyet/yaklaşma mesafelerine uyulacak, bu mesafeler minimum mesafeler olarak kabul edilecektir.

9.14.2. Trafolar

9.14.2.1. Planlama alanında yeni yapılacak trafo yapıları Niksar Belediyesinin uygun gördüğü noktalarda ve ilgili yatırımcı kuruluş tarafından belirlenen şartlara uygun olarak Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşü ile yapılacaktır.

9.14.2.2. Elektrik trafoları eğimli arazilerde bir yüzü açık eğime gömülü olarak, düz alanlarda ise (tip proje olmadan) hazırlanacak projeleri doğrultusunda Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşü ile inşa edilebilirler.

9.15. SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

9.15.1. Dere, Kanal vb. Alanlar

9.15.1.1. Dere ve kanallar ilgili kurum/kuruluşların görüşleri ve ilgili mevzuat doğrultusunda muhafaza edilecek veya düzenlenecektir.

9.15.1.2. Uygulamalarda alan içerisinde yer alan dere yatakları ile ilgili olarak;

- Dere yataklarında daraltma yapılamaz, akış rejimi bozulamaz.
- Dere yatakları içerisine hafriyat ve yapılacak çalışmalarla ilgili atıklar vb. Malzemeler dökülemez, yatak kesitlerinin doğal halinde değişiklik yapılamaz.
- 2006/27 sayılı "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu (mülga) Başbakanlık genelgesi, 2010/5 sayılı "Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı" konulu (mülga) Başbakanlık genelgesi ve "Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerinde belirtilen hususlara uyulmalıdır.
- Dere yataklarının üzeri hiçbir biçimde kapatılmayacaktır.

- Planlama alanı içerisinde yer alan ulaşım yollarında yapım ve bakım çalışmaları için mevcut derelerin üzerinden geçiş sağlanması amacıyla sanat yapısı yapılmasına ihtiyaç duyulması halinde ayrıca izin alınacak olup dereye ait taşkın debisini geçirecek büyüklükte sanat yapıları ile dere yatağı güzergâhlarında DSI'nin bilgisi ve izni olmaksızın değişiklik yapılamaz.
- Zorunlu olarak yapılacak dere yol geçişlerinde, derenin q500 taşkın debisini geçirecek şekilde ve asgari (2mx2m) ebatlarında karayolu tipi menfez ya da tercihen tek açıklıklı köprü yapılacaktır.
- "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
- 167 sayılı "Yeraltı Suları Hakkında Kanun" hükümlerine uyulacaktır.
- Planlama alanı içerisinde su kaynağına rastlanması durumunda bu alanlarda herhangi bir tahribat, işletme faaliyeti yapılmayacaktır.
- Planda gösterilen dere güzergâhlarında ıslah tesisi ve servis yolu düzenlemeleri yapılabilir. Dere yatakları doğal halleri ile bırakılarak herhangi bir yapı ya da müdahale yapılmayacaktır.