



TOKAT İLİ NİKSAR İLÇESİ

**1. ve 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT, KENTSEL SİT, KENTSEL+ 3. DERECE
ARKEOLOJİK SİT ve YÖNETİM ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ve 1/500 ÖLÇEKLİ
KORUMA AMAÇLI KENTSEL TASARIM PROJESİ
PLAN HÜKÜMLERİ**

EG PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM HİZMETLERİ A.Ş.



İçindekiler

PLAN HÜKÜMLERİ	3
1. AMAÇ-HEDEF VE PLANLAMA İLKELERİ	3
2. KAPSAM	4
3. İLGİLİ MEVZUAT	4
4. TANIMLAR.....	5
5. GENEL HÜKÜMLER.....	9
6. JEOLÖJİK ve JEOTEKNİK YAPIYA İLİŞKİN HÜKÜMLER	13
7. SİT ALANLARI	14
8. YERLEŞME VE ÇEVRE ESTETİĞİ.....	16
9. İFRAZ, TEVHİD VE PARSELASYON KARARLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER	17
10. KOTLANDIRMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER	20
11. YAPILAŞMALARA İLİŞKİN GENEL HUSUSLAR	20
12. I. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINDA YAPI VE PARSELLERE İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER.....	21
13. III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINDA YAPI VE PARSELLERE İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER.....	22
14. KENTSEL SİT + 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINDA YAPI VE PARSELLERE İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER...	23
15. KENTSEL SİT ALANI (KENTSEL SİT + 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI DIŞINDA KALAN) YAPI VE PARSELLERE İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER	25
16. TESCİLLİ TABİAT VARLIĞI	27
17. TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI VE PARSELLERİ	27
18. TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI KORUMA ALANINDA KALAN YAPI VE PARSELLER	32
19. ETKİLEME GEÇİŞ ALANINDA KALAN YAPI VE PARSELLER	32
21. AVLULAR/ BAHÇELER	34
22. AVLU/BAHÇE DUVARLARI	35
23. AVLU/BAHÇE/GİRİŞ KAPILARI.....	36
24. ÇATILAR.....	37
25. SAÇAKLAR.....	38
26. MERDİVENLER.....	38
27. BACALAR	38
28. YAPI BOYUTLARI	38
29. CEPHE RENKLERİ	39
30. DOLULUK/BOŞLUK ORANLARI.....	40
31. PENCERELER.....	40
32. ÇIKMA, BALKON, TERASLAR	42
33. MEKÂNSAL KULLANIMLARA İLİŞKİN HÜKÜMLER	43
34. KENTSEL KULLANIM ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER.....	45

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 alt ölçekli 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 İçerisinde 1/1000 Ölçekli Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama 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 Koruma Amaçlı Uygulama 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 artırılabilecektir.
- 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 1/1000 Ölçekli Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalan planlama alanını kapsamaktadır. Tokat İli Niksar İlçesi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Sınırları ve Yönetim Plan Sınırı İçerisinde 1/1000 Ölçekli Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama 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,
- 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu,
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
- 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,
- 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 Uygulama İmar Planı, Plan Açıklama Raporu, Plan Hükümleri bir bütündür.
- 5.2. Plan, plan lejantı ve plan hükümlerinde, Koruma Bölge Kurulunun oluru ve Belediye Meclisinin onayı olmadan plan değişiklikleri yapılamaz.
- 5.3. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında ve Plan Hükümlerinde belirtilmeyen veya çelişkiye düşülen hususlarda Koruma Bölge Kurulunun görüşüne uyulacaktır.
- 5.4. Her türlü yapıya ilişkin mimari projelerde ve (tadilatlarında) “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ile “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulması zorunludur.
- 5.5. 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.
- 5.6. Plan sınırları içinde yapılacak her türlü yapı ve tesis, alanın kültürel ve peyzaj değerleri dikkate alınarak tasarlanacaktır.

- 5.7.** 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.
- 5.8.** Planda belirtilen kullanım alanlarında, kullanım maksadı dışında hiçbir yapı/tesis yapılamaz. Yapılacak yapı/tesis sonradan hiçbir şekilde planda belirlenen maksat dışında kullanılamaz.
- 5.9.** 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.
- 5.10.** 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.
- 5.11.** 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.
- 5.12.** Yapılaşmalarda ve mekânsal düzenlemelerde engellilerle ilgili her türlü mevzuat ve standartlara uyulacaktır.
- 5.13.** Dere Yatakları/Kanallar mevcut hali ile korunacaktır. Yatak kesitinde yapılacak projelendirmelerde ve değişikliklerde DSİ 7. Bölge Müdürlüğünden görüş alınması zorunludur.
- 5.14.** Planlama alanındaki faaliyetler için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğine" uyulacaktır.
- 5.15.** 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.
- 5.16.** Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı üzerinde işlenmiş olan yapı yaklaşma mesafelerine uyulmak zorundadır. Yapı yaklaşma mesafeleri dışında yapılaşmaya gidilemez.

- 5.17.** Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama 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.
- 5.18.** Planlama alanında imar planına göre, parsellerin kamu kullanımında kalan kısımları, kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı düzenlenemez.
- 5.19.** Koruma Amaçlı İmar Planı ve Plan Hükümlerine, Koruma Bölge Kurulu Kararlarına veya onaylı projesine aykırı uygulamanın tespit edilmesi halinde ilgili İdarelerce aykırı uygulama durdurularak konu belgeleriyle (KUDEB raporu, teknik rapor, fotoğraflar vb.) birlikte değerlendirilmek üzere Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne, imar mevzuatına göre gerekli işlemlerin yapılması için ise ilgili idaresine iletilecektir.

Çevre Sağlığı

- 5.20.** Plan sınırları dâhilinde 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile “Atık Yönetimi Yönetmeliği” ve “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.
- 5.21.** 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.
- 5.22.** Su kaynaklarının korunması, suyun dengeli ve verimli kullanımı sağlanacaktır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarını kirletici faaliyetlere kesinlikle izin verilmeyecektir.
- 5.23.** Planlama alanı içerisinde her türlü tehlikeli katı ve sıvı atığın ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması veya bertaraf edilmesi zorunludur.
- 5.24.** 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.

5.25. 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.

5.26. 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.

5.27. 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

5.28. 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.

- 5.29. 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.
- 5.30. 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, Eşekçiyolu 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): **Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite 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 stabilite 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 oturmalara 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 alanın 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 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 tümölüslerde 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 uğratacak 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'nca 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, siluet 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 Alanının 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 Alanının 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. İFRAZ, TEVHİD VE PARSELASYON KARARLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

- 9.1.** Planlama alanı bütününde kalan parsellerde yapılacak her türlü (ifraz, tevhit, yola terk, cins değişikliği vb.) imar uygulamalarında; Tescilli yapı parselleri ile tescilli yapı parseline komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsel cephe veren parsellerde Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu, bu parseller dışında kalan parsellerde Niksar Belediyesi yetkilidir
- 9.2.** Tescilli taşınmaz kültür varlıklarının parsellerinde zorunlu durumlarda oluşacak ifraz talepleri gerekçeleri ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek ve Kurul'un uygun görüşünün alınması sonrasında işlem yapılacaktır.
- 9.3.** Plan üzerinde gösterilen mülkiyet hatları bilgi amaçlıdır. Uygulamada Kadastro Müdürlüğü verileri dikkate alınacaktır.
- 9.4.** Planda yol genişliğinin belirtilmediği durumlarda 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılacaktır.

- 9.5.** Mevcut konut dokusunun olduğu imar adalarında bir ve/veya birden fazla özel mülkiyete haiz komşu parselle tecavüzlü binaların bu kısımlarının ifraz veya tevhid yapılmak istenildiğinde, tecavüze uğrayan parsel maliklerinden muvafakat alınmak koşuluyla imar uygulaması (ihdas, ifraz, tevhid) yapılabilir. Bu uygulamalarda imar mevzuatında ve plan hükümlerinde belirtilen en küçük bölünme koşulları aranmaz. Planın bu hükmü kamu mülkiyetini ilgilendiren işgal ve tecavüzlerde uygulanamaz.
- 9.6.** Planlama alanında tescilli taşınmaz kültür varlıklarının parselleri dışındaki parsellerin bütününde maliklerinin talebi üzerine mevcut bitişik parsellerde, uygulamayı kolaylaştırmak ve birbirleri ile olan sınırlarının düzeltilmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde, imar adasındaki parsel sayısı değiştirilmemek kaydıyla, plan hükümlerinin asgari ifraz şartları aranmaz.
- 9.7.** Alandaki ayırık veya bitişik nizam yapı adalarında yer alan imar parsellerinin imar mevzuatına uygun olarak tevhid edilmeleri durumunda oluşacak yeni parselin toplam ve taban inşaat alanı, parsellerin tevhid öncesindeki ayrı ayrı sahip oldukları toplam ve taban inşaat alanını geçemez.
- 9.8.** Kadastral parsellerin terkleri ile oluşacak sosyal donatı alanları ve kamusal alanlara dönük tevhidler Koruma Bölge Kurulu'nun izni doğrultusunda yapılabilir.
- 9.9.** Planlama alanı bütününde taban alanı ve emsal hesabı, net imar parseli alanı üzerinden yapılacaktır.
- 9.10.** Plan sınırları içerisinde yeni yapılaşmalarda uygulama, net imar parseli (tevhit, ifraz, terk ve satın alma işlemleri tamamlanmış) üzerinden yapılır.
- 9.11.** Aşağıda listesi verilen parseller tevhid edilmeden uygulama yapılamaz, söz konusu parsellerin tek başlarına yapılaşma için gerekli şartları sağlamaması nedeniyle bu parsellerin yapılaşabilmesi için tevhid edilmeleri zorunludur. Uygulama sırasında tevhide konu olan parsellerin imar adası içerisinde kalan bölümü ifraz edildikten sonra tevhid gerçekleştirilecektir.

Tevhidi zorunlu parseller listesi:

- 143 Ada 11 Parsel ile 143 Ada 12 Parsel,
- 143 Ada 23 Parsel ile 143 Ada 14 Parsel,
- 115 Ada 10 Parsel ile 115 Ada 11 Parsel,
- 215 Ada 13 Parsel, 215 Ada 1 Parsel ve 215 Ada 9 Parsel,

- 215 Ada 11 Parsel ile 215 ada 12 Parsel,
- 229 Ada 8 Parsel ile 229 Ada 9 Parsel

9.12. Kentsel Sit, Kentsel+3. Derece Arkeolojik Sit ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında Kalan Yerleşik (Meskun) Konut Adalarında

- Plan kapsamında Kentsel Sit, Kentsel + 3.Derece Arkeolojik Sit, 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları içerisinde bulunan konut alanlarında ifraz ve tevhit yapılabilir. Bu alanlarda ayrık nizam ve bitişik nizam yapılaşmaya tabi konut kullanımındaki yapı adalarında minimum ifraz koşulu 200 m²'dir. 100 m²'den küçük parsellerde tevhit yapılmadan konut kullanımı için uygulama yapılamaz. Bu koşulu sağlamayan parseller tevhit edilecektir.
- Kentsel Sit sınırları içerisinde kalan geleneksel ticaret alanlarında ifraz ve tevhit yapılabilir. Bu alanlarda yapılacak tevhit işlemleri ile elde edilebilecek parsel büyüklüğü en fazla 80 m² olabilir. Kentsel Sit Alanında geleneksel ticaret alanlarında minimum parsel büyüklüğü ile minimum ifraz koşulu 40 m²'dir.
- Kentsel Sit sınırları içerisinde kalan B2-B3 yapılaşma koşuluna sahip Ticaret+Konut alanlarında ifraz ve tevhit yapılabilir. Bu alanlarda minimum ifraz koşulu 200 m²'dir. Bu alanlarda yapılacak tevhit işlemleri ile elde edilebilecek parsel büyüklüğü en fazla 200 m² olabilir.

9.13. Etkileşim Geçiş Bölgesi ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında Kalan Gelişme Konut Adalarında

- Etkileşim Geçiş Bölgesi ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları içerisinde kalan konut alanlarında ifraz ve tevhit yapılabilir.
- A2-B3 yapılaşma koşuluna sahip gelişme konut kullanımındaki yapı adalarında minimum ifraz koşulu 200 m²'dir. Bu alanlarda yapılacak tevhit işlemleri ile parsel büyüklüğü en fazla 400 m² olabilir.
- A4- B4-B5 yapılaşma koşuluna sahip gelişme konut kullanımındaki yapı adalarında minimum ifraz koşulu 400 m²'dir. Bu alanlarda yapılacak tevhit işlemleri ile parsel büyüklüğü en fazla 1000 m² olabilir.
- Etkileşim Geçiş Bölgesi içerisinde kalan Ticaret+Konut alanlarında ifraz ve tevhit yapılabilir. B4 yapılaşma koşuluna sahip Ticaret+Konut alanlarında minimum ifraz

koşulu 400 m²'dir. Bu alanlarda yapılacak tevhit işlemleri ile elde edilebilecek parsel büyüklüğü en fazla 1000 m² olabilir.

10. KOTLANDIRMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

- 10.1. Binalara kot verilmesinde 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- 10.2. Maksimum subasman kotu +1.50 m.'dir.
- 10.3. Planlama sınırları içerisinde yer alan hiçbir parselde mevcut arazi kotunu değiştirmeye yönelik kazı veya dolgu yapılamaz.
- 10.4. 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 silüetinin korunması ve yapıların birbiri ile uyum sağlaması esas alınacaktır.
- 10.5. Tabii zemini yol kotu altında bulunan parsellerdeki yapılara, parselin cephe aldığı yolun en yüksek tretuvar düzeyinden kot verilecektir.
- 10.6. Tabii zemini yol kotu üstünde bulunan parsellerde, parselin köşe kotlarının ortalamasından kot verilecektir.
- 10.7. Yapılara kot verilmesinde plan hükümlerinin uygulanmasında zorluk bulunduğu durumlarda kotlandırma, yapı adası cephesi boyunca hazırlanacak kotlandırma etüdü önerisi doğrultusunda Koruma Bölge Kurulu'nca verilecek izne göre yapılır.

11. YAPILAŞMALARA İLİŞKİN GENEL HUSUSLAR

- 11.1. Yapılacak bütün yapıların, fen ve sağlık koşullarına ve bu amaçla yapılmış ilgili mevzuat hükümlerine uyması zorunludur.
- 11.2. Yeni yapıların geleneksel dokuya uyum sağlayacak malzeme ile yapılması esastır.
- 11.3. Yeni yapılarda deprem risklerine karşı ilgili mevzuatın gerektirdiği önlemlerin alınması zorunludur.
- 11.4. Yeni yapılarda "Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
- 11.5. Planlama alanında yeni yapılaşma talepleri öncesinde parselin arazi kotları belirlenecek ve parselde bulunan kuyu, sarnıç, bahçe duvarı ve gövde çapı 15 cm'den büyük ağaçların yerleri tespit edilerek projeye işlenecektir.

- 11.6.** Tescilli yapı parselleri ile tescilli yapı parseline komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren parsellerdeki) yeni yapılaşma; öncesinde uygulama projesine ek olarak hazırlanacak öneri yapı ve parselin çevresinin ve içerisinde bulunduğu imar adası ile birlikte etüd edildiği vaziyet planı, sokak silüetini içeren çalışmalar Koruma Bölge Kurulunca, bu parseller dışında kalan parseller ise Niksar Belediyesince değerlendirilecektir.
- 11.7.** Tescilsiz yapı parsellerindeki yeni yapılaşma öncesinde uygulama projesine ek olarak hazırlanacak ada bazında öneri yapı ve parselin çevresi ile birlikte etüd edildiği vaziyet planı, sokak silüetini içeren çalışmalar idareye sunulacaktır.

12. I. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINDA YAPI VE PARSELLERE İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

- 12.1.** I. Derece Arkeolojik Sit Alanları kesin yapılaşma yasağı olan alanlar olup korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacaktır.
- 12.2.** Bu alanlarda ören yeri düzenlemeleri, gezi yolu düzenlemesi, meydan tanzimi, açık otopark, wc, bilet gişesi, bekçi kulübesi gibi üniteler ancak Koruma Bölge Kurulundan izin alınması kaydıyla yapılabilir.
- 12.3.** I. Derece Arkeolojik Sit Alanları içinde kamuya ait olmayan parsellerin kamulaştırılması kapsamında ilgili idarece kamulaştırma/satın alma/hak transferi vb. iş ve işlemler yapılacaktır.
- 12.4.** I. Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde yer alan yapıların yapıldığı tarihteki hukuki durumları Niksar Belediyesi tarafından araştırılacak, ruhsatlı olduğu belirlenen yapılar kullanım ömrü dolana kadar kullanılacaktır. Ruhsatsız olduğu belirlenen yapılara Müze Müdürlüğü denetiminde 2863 sayılı Kanunun 17. maddesi gereğince işlem yapılacaktır.
- 12.5.** Bu alanlarda bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir kazı yapılamaz. Ancak resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak teknik alt yapı uygulamaları (yol açılması, içme suyu, kanalizasyon, açık otopark, enerji nakil hattı, doğal gaz hattı, telefon hattı ve benzeri) için Müze Müdürlüğü'nün ve varsa Kazı Başkanının görüşüyle konu Koruma Bölge Kurulundan değerlendirilerek alınacak karar doğrultusunda işlem yapılacaktır.

- 12.6.** Bu alanlarda ağaç kesilemez. Ancak; kurumuş, hastalanmış ya da devrilmiş ağaçlar ile kamu yararı içeren alt ve üstyapı hizmetlerinde, rekreasyon ve bakım amaçlı çalışmalar sırasında, Orman İşletme Şefliğinden alınacak teknik rapor doğrultusunda ağaçların kesilmesine Koruma Bölge Kurulu izin verebilir.
- 12.7.** Bu alanlarda, doğal yapının korunması ve geliştirilmesi esas olup, topografyayı değiştirecek ve silüet etkisini bozabilecek bitki örtüsü uygulamaları ile kazı ve dolgu gibi tahribata yönelik eylemde bulunulamaz.

13. III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINDA YAPI VE PARSELLERE İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

- 13.1.** Planlama alanı içerisinde bulunan mevcut yapılara sonradan yapılan eklentiler ve müstemilatlar ana yapı kapsamında değerlendirilemez. Ana yapı tespitinin yapılabilmesi için hazırlanacak olan mevcut yapı aplikasyon krokisinin Niksar Belediye'since uygun görülmesi zorunludur.
- 13.2.** İmar planında yer alan meskûn (yerleşik)/gelişme konut, konut+ticaret ve toplu işyerleri alanlarında ayırık veya bitişik olarak belirlenmiş yapı adalarında yapı nizamları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında tanımlandığı biçimi ile uygulanacaktır. İmar parselleri birleştirilerek ada bazı uygulama yolu ile kat adedi artışı ve emsal artışı gerçekleştirilemez.
- 13.3.** Ayırık nizam ve bitişik nizam yapılaşmaya tabi yapı adalarında 200 m²'den küçük parsel oluşturulamaz.
- 13.4.** Bitişik Nizam imar adalarında bina zemin kullanımı parselin %60'ını geçemez.
- 13.5.** III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yapılacak bütün inşaat uygulamalarında gerçekleştirilen tüm temel hafriyat kaldırma işlemleri Müze Müdürlüğü denetiminde gerçekleştirilecektir.
- 13.6.** Eğimli arazilerde kot farkından dolayı bodrum kat çıkması durumunda en az üç tarafı açığa çıkan bodrum kat, normal kat olarak değerlendirilecek ve kat yüksekliği içinde sayılacaktır.
- 13.7.** İmar planında mevcut taşıt veya yaya yolunun genişletildiği durumlarda bu yola cepheli parsellerde yol terkleri yapılmadan uygulama yapılmasına izin verilemez.

13.8. Yapıların temel ve/veya bodrum katlarının inşaatı sırasında açılacak kazı çukurlarının stabilitesinin sağlanması amacıyla düzenlenen destek yapılarının tasarımı ve uygulanmasında 18.12.2022 tarihli ve 32047 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kazı Destek Yapıları Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

13.9. Yapılacak bütün yapıların, fen ve sağlık koşullarına ve bu amaçla yapılmış ilgili mevzuat hükümlerine uyması zorunludur.

13.10. Yeni yapılarda deprem risklerine karşı ilgili mevzuatın gerektirdiği önlemlerin alınması zorunludur.

13.11. Otopark yönetmeliği ve sığınak yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

Yapı Yaklaşma mesafeleri;

13.12. III. Derece Arkeolojik Sit Alanında yer alan gelişme konut alanlarında ayrık nizam yapılaşma esastır. Diğer kullanımlarda plan üzerinde belirlenen yapılaşma nizamları uygulanacaktır.

13.13. Plan üzerinde ön ve yan bahçe mesafeleri belirtilmiş adalarda belirlenmiş yapı çekme mesafelerine uyulacaktır.

13.14. Mevcut (Yerleşik) yapı olarak belirlenen ve plan üzerinde ön ve yan bahçe mesafesi belirtilmemiş imar adalarında yapı yaklaşma mesafeleri, sokağın genel karakteristiğine uygun olarak; Tescilli yapı parselleri ile Tescilli parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren parsellerde Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu, bu parseller dışında kalan tescilsiz parseller Niksar Belediyesi tarafından değerlendirilecektir.

Bahçe ve Bahçe Duvarları;

13.15. Bahçe/avlu duvarlarının yüksekliği yol kotundan en fazla +1.50 metre yükseklikte olacaktır. Kot farkı olan yollarda bahçe duvarında kademelendirme yapılabilir. Bahçe duvarları yapıların projelendirme sürecinde vaziyet planlarında mutlaka belirlenecektir. Duvarın üzerinin dokuya uygun biçimde bitirilmesi esastır.

14. KENTSEL SİT + 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINDA YAPI VE PARSELLERE İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

- 14.1.** Meskun (Yerleşik) konut adalarında plan üzerinde tanımlanan nizamla uyulacaktır. Mevcut yapıya sonradan yapılan eklentiler ve müştemilatlar ana yapı kapsamında değerlendirilemez.
- 14.2.** Yapı yaklaşma mesafeleri, sokağın genel karakteristiğine uygun olarak; Tescilli yapı parselleri ile Tescilli parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsel cephe veren parsellerde Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu, bu parseller dışında kalan tescilsiz parseller Niksar Belediyesi tarafından değerlendirilecektir.
- 14.3.** İçerisinde Tescilli Kültür Varlığı bulunmayan ve koruma alanı dışında kalan parsellerde; konut kullanımında olup parsel büyüklüğü 400 m², ticaret kullanımında olup parsel büyüklüğü 250 m²'ye kadar olan parsellerde bir yapı yapılabilir. Yapılacak tek yapı, ikiz blok şeklinde projelendirilemez, daha büyük parsellerde iki yapı yapılması durumunda; yapı taban alanı toplamı net parselin toplam imar hakkını aşamaz, iki yapı arasındaki mesafenin yönetmelikte belirlenen şartları karşılaması esas olup, tip projeler tekrar edilemez.
- 14.4.** Her türlü uygulamadan önce harita mühendisince, parselde mevcut olan arazi kotlarının ve çapı 15 cm'den büyük ağaçların yerlerinin tespit edildiği harita dosyasının hazırlanması, projelere aktarılması ve bu ağaçların korunması zorunludur.

Yapı Yaklaşma mesafeleri;

- 14.5.** Kentsel sit + 3. Derece Arkeolojik Sit alanında;
- 14.5.1.** Ön ve Yan bahçe mesafesi belirtilmiş adalarda; aynı cephe hattında yapılaşma %50 oranında teşekkül etmiş ise yapı yaklaşma mesafelerini, sokağın genel karakteristiğine uygun olarak; Tescilli yapı parselleri ile Tescilli parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsel cephe veren parsellerde Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu, bu parseller dışında kalan tescilsiz parseller Niksar Belediyesi tarafından değerlendirilecektir.

14.5.2. Ön ve Yan bahçe mesafesi belirtilmemiş adalarda; yapı yaklaşma mesafelerini, sokağın genel karakteristiğine uygun olarak; Tescilli yapı parselleri ile Tescilli parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsel cephe veren parsellerde Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu, bu parseller dışında kalan tescilsiz parseller Niksar Belediyesi tarafından değerlendirilecektir.

14.5.3. 12 metreden dar parsellerde, içerisinde tescilli yapı bulunmayan komşu parsel sınırına bitişik yapı yapılabilir. Bu durumda bitişik parsel yönü yapı cephesi sağır yapılır.

Bahçe ve Bahçe Duvarları;

14.5.4. Kentsel Sit + 3. Derece Arkeolojik Sit alanı içerisinde yapılacak uygulamalarda; 1/100 ölçekli bahçe düzenlemesi ve sokak silueti ile bahçedeki duvarlarda uygulanacak taş örgü stili ve harpuşa ile kapılara ait 1/20 ölçekli detay proje dosyası hazırlanacak ve tescilsiz yapı parsellerinde Belediyesince, tescilli yapıya komşu parsellerde KUDEB tarafından, tescilli yapı parselinde ise Koruma Bölge Kurulunca değerlendirilecektir.

14.5.5. Bahçe duvar yüksekliğinin 1.50 metreyi geçmemesi esastır. (harpuşa dâhil 1.50m) Arazi koşulları nedeni ile farklı uygulama yapılması zorunlu olması durumunda, hazırlanan projeye göre izin verilebilir. Duvarın üzerinin yerel dokuya uygun biçimlenişlerle harpuşa ile bitirilmesi esastır. Harpuştalar, ahşap veya alaturka kiremit olacaktır.

15. KENTSEL SİT ALANI (KENTSEL SİT + 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI DIŞINDA KALAN) YAPI VE PARSELLERE İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

15.1. Mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği 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 tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar, sokak ve meydanlar, vb.) birlikte bulundukları alanlar olup sınırları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı üzerine aktarılmıştır.

- 15.2.** Kentsel sit alanı içerisinde yer alan tescilli anıtsal yapılar (1. Grup), tescilli sivil mimarlık örneği yapılar (2. Grup), özgün geleneksel özellikleri ile korunacak yapılar Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı üzerinde ayrı ayrı gösterilmiştir. Bu yapılardaki basit onarım (tadilat, tamirat), esaslı onarım (restorasyon) ve yeniden yapma (rekonstrüksiyon) uygulamalarında izlenecek usul ve esaslarda ilgili mevzuat hükümlerine ve ilke kararlarına uyulacaktır.
- 15.3.** Kentsel sit alanı içerisinde yer alan ve bulunduğu parsel üzerinde tescilli yapı bulunmayan parsellerde yer alan yapılardaki basit onarım (tadilat, tamirat), esaslı onarım (restorasyon) ve yeni yapılanma uygulamalarında ilgili mevzuat hükümlerine ve ilke kararlarına uyulacaktır.
- 15.4.** Kentsel sit alanında kalan parsellerde müstemilat hariç birden fazla yapı yapılamaz.
- 15.4.1.** Plan üzerinde ön ve yan bahçe mesafesi belirtilmemiş yapı adalarında; yapı yaklaşma mesafelerini, sokağın genel karakteristiğine uygun olarak belirlemeye Tescilli yapı parselleri ile Tescilli parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parseli cephe veren parsellerde Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu, bu parseller dışında kalan tescilsiz parseller Niksar Belediyesi tarafından değerlendirilecektir.
- 15.4.2.** 12 metreden dar parsellerde, içerisinde tescilli yapı bulunmayan komşu parsel sınırına kadar bitişik yapı yapılabilir. Bu durumda bitişik parsel yönü yapı cephesi sağır yapılacaktır.

Bahçe ve Bahçe Duvarları;

- 15.5.** Kentsel sit alanı içerisinde yapılacak uygulamalarda; 1/100 ölçekli bahçe düzenlemesi ve sokak silueti ile bahçedeki duvarlarda uygulanacak taş örgü stili ve harpušta ile kapılara ait 1/20 ölçekli detay proje dosyası hazırlanacak ve tescilsiz yapı parsellerinde Belediyesince, tescilli yapıya komşu parsellerde KUDEB tarafından, tescilli yapı parselinde ise Koruma Bölge Kurulunca değerlendirilecektir.
- 15.6.** Bahçe duvar yüksekliğinin 1.50 metreyi geçmemesi esastır. (harpušta dâhil 1.50m) Arazi koşulları nedeni ile farklı uygulama yapılması zorunlu olması durumunda, hazırlanan projeye göre izin verilebilir. Duvarın üzerinin yerel dokuya uygun biçimlenişlerle harpuştalar ile bitirilmesi esastır. Harpuştalar, ahşap veya alaturka kiremit olacaktır.

16. TESCİLLİ TABİAT VARLIĞI

16.1. Planlama alanı içerisinde tescilli anıt ağaçlar mevzuat hükümleri doğrultusunda korunacaktır, kuruyan ağaçları kaldırılması veya ağacın bakım amaçlı budanması konularında Samsun Tabiat Varlıkları Bölge Komisyonun izni ve denetiminde yapılacaktır.

17. TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI VE PARSELLERİ

Tescilli Parsellere İlişkin Koşullar

- 17.1.** Tescilli taşınmaz kültür varlığı ve parselleri zorunlu haller dışında ifraz edilemezler.
- 17.2.** Tescilli taşınmaz kültür varlığı ve parsellerinin ifraz edilmesinin zorunlu olduğu durumlarda;
- Tescilli parsel ifraz edilerek oluşturulacak yeni parsel Tescilli Kültür Varlığının üzerinde yer aldığı tescilli parselden büyük olamaz.
 - Tescilli taşınmaz kültür varlığı ve parsellerinin ifraz edilmesinin zorunlu olduğu durumlarda gerekçe raporu ile birlikte değerlendirilmek üzere Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna sunulacaktır.
- 17.2.1.** Bu parsellerde tevhit yapılamaz, ancak; daha önce mevcut Korunması Gerekli Kültür/Tabiat Varlığının bir parçası iken bölünmüş parseller, kapanmış yol arsaları ve yoldan ihdaslar tevhit edilebilir.
- 17.3.** Parsellerin doğal dokusunu korumak esastır. Yapılar bahçe duvarları ve düzenlemesiyle bir bütündür, Koruma Bölge Kurulundan izinsiz değişiklik yapılamaz.

Korunması Gerekli Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıklarına İlişkin Koşullar

- 17.4.** Korunması gerekli kültür varlığı olarak belirlenmiş yapılara, yürürlükte bulunan ilgili Kanun ve yönetmeliklere göre müdahalelerde bulunulacaktır.

- 17.5.** Planlama alanı içinde kalan ve Koruma Bölge Kurulu tarafından tescil edilmiş anıtsal yapılar ve sivil mimarlık örnekleri, bunları tamamlayan özgün müstemilatlar, avlular, bahçe duvarları, avlu/bahçe kapıları ve ağaçları ile birlikte korunacaktır. Tescilli yapıların her türlü onarımında dış cephelerde pencere, kapı, saçak, pervaz, eli böğründe, payanda, dikme, kiremit vb. mimari elemanları yok edecek değişiklikler yapılamaz. Bina içindeki tavan süslemesi, ahşap oymalar, duvar resimleri, alçı kabartma, vb. gibi mimari öğeler yok edilemez.
- 17.6.** Plan üzerindeki tescilli kültür varlığı işaretlemeleri şematik olup, rölöve, restitüsyon ve rekonstrüksiyon projelerine esas teşkil etmez.
- 17.7.** Tescilli kültür varlığı bulunan parselde, tescilli yapı haricinde, ruhsatlı başka yapılar var ise bakım ve onarımları Koruma Bölge Kurulu'nun iznine tabidir.
- 17.8.** Tescilli yapının restorasyonu aşamasında birden fazla bağımsız birim oluşturacak düzenlemeler yapılamaz.
- 17.9.** Tescilli yapıda (otel, pansiyon, restoran, müze vb.) işlev değişikliği yapılabilmesi için; mimar tarafından hazırlanan ön rapor, Niksar Belediyesinin görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kuruluna sunulacaktır. Koruma Bölge Kurulu'nun önerilen işlev değişikliğinin uygun olduğuna yönelik karar alması sonrasında projelendirme ve uygulama yapılacaktır. Kurul tarafından onaylı projeler yeni onay gerektirmeden yürütülecektir.
- 17.10.** Tescilli kültür varlığında ev pansiyonu uygulamalarında; konut kullanımının devamı esastır.
- 17.11.** Isıtma, soğutma ve havalandırma tesisatlarının oda içi elemanları, yapının özgünlüğüne zarar vermeyecek biçimde tasarlanarak, detay çalışmalarının restorasyon projesi aşamasında yapılması zorunludur.
- 17.12.** Yıkılarak yeniden yapılması (rekonstrüksiyon) kararı verilen tescilli taşınmaz kültür varlığı projelerinde taşıyıcı sistemin projelendirilmesi zorunludur.
- 17.13.** Tescilli taşınmazda yapılacak bakım, basit onarım ve restorasyon çalışmaları sırasında; boya, badana sırasında kullanılacak renkler toz karışımla sağlanarak yapılacaktır. Kaplamada, kireç sıva ve benzeri malzemelerin kullanılması esastır.
- 17.14.** Dış cephelerde; restorasyon projesinde ve bu plan notlarında tanımlananlar dışında hiçbir eklenti yer alamaz. Dış cephe aydınlatmasında cephe malzemesine ve esere fiziki ve görsel zarar verecek aydınlatma türleri ve renkleri kullanılamaz.

17.15. Projelendirmelerde yangın ve depreme karşı gerekli tedbirler alınacak uygulamaları denetlenecektir.

17.16. Plan paftası üzerinde gösterilen Tescilli Yapı Koruma Bandı içerisinde kalan;

- Tescilsiz yapıların bahçe duvarları, müştemilatlar, binalar ve bu sınır içerisinde kalan diğer yapısal alanları kaldırılacaktır. Bu alan içerisinde kalan tescilsiz parseller hazırladıkları projenin KUDEB tarafından uygun görülmesi sonrasında koruma bandı sınırında yeni bahçe duvarlarını uygulayabilirler,
- Tescilli yapı parsellerinde uygulamalar hazırlanan projenin Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşü doğrultusunda gerçekleştirilecektir.
- Bu sınırlar içerisinde kalan parsellerde uygulama yapılabilmesi için, parselin Tescilli Yapı Koruma Bandı sınırları içerisinde kalan bölümlerinin kamuya bedelsiz terk edilmesi zorunludur. Tescilli Yapı Koruma Bandı sınırları içerisinde kalan ve terki bedelsiz yapılan bu bölümlerden doğan imar hakkının parselin terkten sonra kalan bölümünde kullanılmasında Niksar Belediyesi yetkilidir. Niksar Belediyesince imar hakkı aktarımının yapıldığı parsellerin tapu kütüğüne şerh düşülmesi sağlanır.
- Kamuya bedelsiz terki yapılan alanlar ile parselin terkten sonra kalan bölümündeki alanlarda Tescilli yapı parselleri ile Tescilli parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsel cephe veren parsellerde Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu, bu parseller dışında kalan tescilsiz parseller ilgili Niksar Belediyesi yetkilidir.

Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Bakımı

17.17. Tescilli taşınmaz kültür varlıklarının bakım müdahaleleri yapı grubuna göre Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 660 sayılı İlke Kararı ve diğer ilgili yönetmelik esasları doğrultusunda yapılır.

Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Onarımı

Bakım ve Basit Onarım

- 17.18.** 1.Grup Yapıların (Anıtsal Yapılar) ve bu yapıları tamamlayan müştemilat, avlu duvarı, avlu kapısı, sarnıç, kuyu, avlu gibi öğelerde yapılacak her türlü basit onarım (tadilat, tamirat) konularında Başvurular Koruma Bölge Kuruluna yapılacaktır. Onarım öncesi Belediyesince hazırlanan onarım tutanağının bir örneği ile gerekli iç ve dış fotoğraflar ile birlikte Koruma Bölge Kurulundan izin alındıktan sonra onarıma geçilecektir. Onarım sonrası durumu gösteren fotoğraflar ve onarım raporu ilgisince hazırlanarak Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilecektir.
- 17.19.** 2. Grup (Sivil Mimarlık Örneği Yapılar) ile bu yapıları tamamlayan müştemilat, avlu duvarı, avlu kapısı, sarnıç, kuyu, avlu gibi öğelerde yapılacak her türlü basit onarım (tadilat, tamirat) konularında Başvurular KUDEB’e yapılacaktır. Onarım öncesi Belediyesince hazırlanan onarım tutanağının bir örneği ile gerekli iç ve dış fotoğraflar ile birlikte KUDEB’den izin alındıktan sonra onarıma geçilecektir. Onarım sonrası durumu gösteren fotoğraflar ve onarım raporu ilgisince hazırlanarak KUDEB’e iletilecektir.
- 17.20.** Tescilli yapı parselleri dışında kalan parsellerde yapılacak her türlü basit onarım (tadilat, tamirat) konularında başvurular KUDEB’e yapılacaktır. Onarım öncesi Belediyesince hazırlanan onarım tutanağının bir örneği ile gerekli iç ve dış fotoğraflar ile birlikte KUDEB’den izin alındıktan sonra onarıma geçilecektir. Onarım sonrası durumu gösteren fotoğraflar ve onarım raporu ilgisince hazırlanarak KUDEB’e iletilecektir.

Esaslı Onarım

- 17.21.** Planlama alanında yer alan tescilli taşınmazlardaki esaslı onarımlar Koruma Yüksek Kurulu’nun 05.11.1999 tarih 660 sayılı ilke kararında belirtilen esaslar çerçevesinde yürütülür. Bu yapılar üzerindeki esaslı onarım izni 660 sayılı ilke kararında belirlenmiş Rölöve-Restitüsyon-Restorasyon Projesi Hazırlama Esasları uyarınca hazırlanacak projeler doğrultusunda Koruma Bölge Kurulu’nca verilir.

17.22. Tüm tescilli yapılar ile bu yapıları tamamlayan müstemilat, avlu duvarı, avlu kapısı, sarnıç, kuyu, avlu gibi öğelerinde yapılacak esaslı onarım (restorasyon) çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak “Rölöve, Restitüsyon ve Restorasyon Projeleri” ile birlikte başvuru ilgili idareye yapılacaktır. Yapılan başvuru ilgili idare tarafından “1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı”, “Plan Uygulama Hükümleri”, ilgili “İlke Kararları” ve “İlgili Diğer Mevzuat” çerçevesinde değerlendirilerek karar alınmak üzere Koruma Bölge Kuruluna iletilecektir. Hazırlanan rapor ve belgelerin Koruma Bölge Kurulunca uygun bulunmasından sonra ilgili idaresi tarafından ruhsat işlemleri sonuçlandırılacaktır.

Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon):

17.23. Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon) İçerikli Başvurular, mevzuat gereği hazırlanması gereken çalışmalarla birlikte ilgili idareye yapılacaktır. Yapılan başvuru ilgili idare tarafından 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı”, “Plan Uygulama Hükümleri”, ilgili “İlke Kararları” Ve “İlgili Diğer Mevzuat” Çerçevesinde Değerlendirilerek Karar Alınmak Üzere Koruma Bölge Kuruluna İletecektir. Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan karar ile birlikte başvuru dosyası ruhsat işlemlerinin tamamlanması için ilgili idareye iletilecektir.

17.24. Uygulamanın onaylı projesine uygun tamamlandığına dair hazırlanacak rapor ve belgeler ilgili idare tarafından Koruma Bölge Kuruluna iletilecektir. Bu rapor ve belgelerin Koruma Bölge Kurulunca uygun bulunmasından sonra ilgili idaresi tarafından ruhsat işlemleri sonuçlandırılacaktır.

17.25. Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde yer alan Vakıflar Genel Müdürlüğünün idaresinde veya denetiminde bulunan taşınmaz kültür varlıklarına ilişkin uygulamalar, 2863 Sayılı Kanun, ilgili Yönetmelikler ve Koruma Bölge Kurulu Kararları Çerçevesinde Vakıflar Genel Müdürlüğünce Yürütülecektir. Uygulama öncesi ve sonrasına ilişkin bilgi, belge, rapor ve fotoğraflar Vakıflar Genel Müdürlüğünce Koruma Bölge Kuruluna İletilecektir.

18. TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI KORUMA ALANINDA KALAN YAPI VE PARSELLER

- 18.1. Tescilli parseller ve bu parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi cephe veren konumdaki tescilli olmayan parsellerde, yeni yapı yapılması ve Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşünün alınması zorunludur. Bu parsellerde yürürlükte bulunan Yönetmelik ve İlke Kararlarına göre uygulama yapılır.
- 18.2. Tescilli parseller ve bu parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi cephe veren konumdaki parsellerde bina yüksekliği tescilli kültür varlığının gabarisi ve/veya kentsel silüet esas alınarak Koruma Bölge Kurulunca belirlenerek uygulanacaktır.
- 18.3. Tescilli parseller ve bu parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren, mevcut yasal düzenlemelere göre veya onaylı bir plana göre ruhsat alarak tamamlanmış tescilsiz taşınmazlardaki esaslı onarımlar ile yeni yapılanmalara ilişkin hazırlanan projeler için Koruma Bölge Kurulu'nun görüşü alınır. Projeler Koruma Bölge Kurulunca, Koruma Amaçlı İmar Planı ve plan hükümlerinde belirtilen hususlar dikkate alınarak ve geleneksel doku ve sokak silüeti de göz önünde bulundurularak tescilli yapı/yapılarla olan cephe, kütle, konum ve gabari ilişkileri açısından değerlendirilerek sonuçlandırılır.

19. ETKİLEME GEÇİŞ ALANINDA KALAN YAPI VE PARSELLER

- 19.1. Etkileme geçiş alanında kalan konut ve ticaret kullanımlı parsellerde en fazla iki yapı yer alabilir. Parsel büyüklüğü 1000 m²'ye kadar olan parsellerde bir yapı yapılabilir. Daha büyük parsellerde iki yapı yapılması durumunda; yapı taban alanı toplamı parsel için tanımlanan imar hakkının toplamını aşamaz, yapılar arası mesafe imar mevzuatına uygun olarak belirlenir, tip projeler tekrar edilemez.
- 19.2. Tescilli yapı parselinde gerçekleştirilen uygulamanın onaylı projesine uygun tamamlandığına dair hazırlanacak rapor ve belgeler Koruma Bölge Kurulunca değerlendirilerek uygun bulunmasından sonra ilgili yönetmelik doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi verilebilir.
- 19.3. Her bir bağımsız bölüm için 2 adet ağaç dikilmesi zorunludur.
- 19.4. Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.

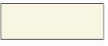
20. PLANLAMA ALANINDAKİ YAPILARIN YARDIMCI VE DETAY ELEMANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

MÜŞTEMİLAT/SERVİS YAPILARI

- 20.1.** Planlama alanında konut yerleşme alanları dâhilinde kalan parsellerde iskân amaçlı kullanılabilecek ana yapıların (konut, ticari, konaklama vb.) ve bu yapıların eki niteliğinde müştemilat/servis amaçlı yapılar (odunluk, kömürlük, ısı merkezi, mutfak, fırın, ocak, depo, otomobil garajı, tuvalet vb.) yapılabilir.
- 20.2.** Bu Türde Yapılacak Yapılar Projelendirilmeden ve Ruhsat Alınmadan Yapılamaz.
- 20.3.** Bu tür yapılar ana yapı ile cephe aldığı yol arasına yapılamaz. Diğer kısımlarda ana yapıya bitişik yapılabileceği gibi, avlunun herhangi bir bölümünde de yer alabilir. Hiçbir koşulda parsel dışına taşamazlar, maksadı dışında iskân amaçlı (konut, ticari, konaklama vb.) ve bağımsız bölüm olarak kullanılamazlar.
- 20.4.** Üzerinde korunması gerekli kültür varlığı bulunan tescilli parsellerde yer alan yapıların ana yapı ile birlikte yapılan ve kullanılan özgün müştemilat/servis yapılarının basit onarım/tadilat-tamirat, esaslı onarım ya da yenileme gibi uygulamaları ilgili mevzuata göre Koruma Bölge Kurulu kararlarına göre yapılır.
- 20.5.** Gömülü olmayan müştemilatlarda çatı yapılması zorunludur. Yapının çatı örtüsü kırma çatılı ve ana yapı ile uyumlu olacaktır
- 20.6.** Tescilli ve tescilsiz yapı parsellerinde yapılacak müştemilat/servis yapıları ana yapıya en az 3 metre mesafede yapılması zorunludur. Yapı yaklaşma mesafesinin komşu parseldeki binalar ile de sağlanması zorunludur. Yaklaşma mesafesi içine yapılacak müştemilatlarda komşu parsel cephesi sağır olacaktır.
- 20.7.** Arkeolojik Sit Alanları dışında kalan tescilli yapıların parsellerinde; Yaklaşma mesafelerinin sağlanamadığı ve içerisinde kazan, hidrofor, soğutma tesisat elemanlarının tesisinin mümkün olmadığı tescilli yapıların parsellerinde, tamamı tabii zemin altında olmak şartıyla en fazla 15 m² büyüklüğünde, gerekli yalıtımı emniyet tedbirlerini sağlamak ve yapılara en fazla 3 metre yaklaşmak koşulu ile gömme müştemilat yapılabilir. Bu uygulamalarda alınması gereken emniyet tedbirleri Niksar Belediyesi tarafından denetlenir.

- 20.8.** Arkeolojik Sit Alanları içerisinde kalan tescilli yapıların parsellerinde; Yaklaşma mesafelerinin sağlamadığı ve içerisinde kazan, hidrofor, soğutma tesisat elemanlarının tesisinin mümkün olmadığı tescilli yapıların parsellerinde, hazırlanan projesi yetkili kurum tarafından değerlendirilmek (KUDEB ve/veya Koruma Bölge Kurulu) şartıyla en fazla 10 m² büyüklüğünde, gerekli yalıtımı emniyet tedbirlerini sağlamak ve yapılara en fazla 1,5 metre yaklaşmak koşulu ile müstemilat yapılabilir. Bu uygulamalarda alınması gereken emniyet tedbirleri Niksar Belediyesi tarafından denetlenir.
- 20.9.** Müstemilat yapılarının yapı yüksekliği 2,50 metreyi aşamaz, arkeolojik sit alanları dışındaki parsellerde en fazla 15 metrekare büyüklüğünde yapılabilir.
- 20.10.** Müstemilat yapılarının dış cephe boyasında **RAL 1001, RAL 1002, RAL 1003, RAL 1015, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003** gibi daha çok krem ve bej tonları renkler tercih edilecektir.

Müstemilat Yapıları İçin Önerilen RAL Kartelası

Önerilen Ral Kartelası							
	1001	1002	1013	1015	9001	9002	9003

21. AVLULAR/ BAHÇELER

- 21.1.** Üzerinde korunması gerekli kültür varlığı bulunan tescilli parseller ile Geleneksel Konut yapıların bulunduğu parsellerde yer alan yapıların avlu ve bahçeleri korunacaktır. Basit onarım/tadilat-tamirat işlemleri KUDEB'e esaslı onarım ya da yeni duvar yapımı gibi uygulamalar, hazırlanacak projesi ve Koruma Bölge Kurulu kararları ile yapılır.
- 21.2.** Tescilli yapıların bulunduğu parseller ile Geleneksel Konut yapıların bulunduğu parsellerin avlularındaki özgün olmayan ve izinsiz yapılan tüm eklenti ve servis yapıları Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca değerlendirilecektir.
- 21.3.** Üzerinde korunması gerekli kültür varlığı bulunmayan parseller ile Geleneksel Konut yapıların bulunmadığı diğer parsellerde avlularla ilgili basit onarım/tadilat-tamirat, esaslı onarım ya da yeni duvar yapımı gibi uygulamalar tescilli yapılara komşu ise KUDEB denetiminde; tescilli parsel cephe vermiyor ise Niksar Belediyesince değerlendirilecek ve plan hükümlerine uygun olarak yapılması sağlanacaktır.

- 21.4.** Kentsel sit alanı içerisindeki mevcut avluların ve bahçelerin korunması esastır. Yeni yapılaşmalarda mümkün olduğunca avlu/bahçe düzenini koruyan projeler üretilecektir.
- 21.5.** Parsellerde avlu kullanımını destekleyici gölgelik, kamelya vb. yapılabilir. Tescilli yapı parsellerinin avlularında bu tür uygulamalar Koruma Bölge Kurulu uygun görülmesi koşuluyla yapılabilir.
- 21.6.** Bu tür gölgelik ve kamelyaların yapım malzemesi sabit olmayan ahşaptır. Metal, plastik ve beton malzeme kullanılamaz. Saçak yükseklikleri, hiçbir biçimde 2.50 m'yi geçemez ve üst örtüsü sadece ahşap, asma dalları ve benzeri sarmaşık bitki veya kargı (saz) veya parselde bulunan ana yapının kiremit örtüsünün malzemesi ile uyumlu yapılabilir. Gölgelik ve kamelya yapıları hazırlanacak projesi ile izin alınarak, arka veya yan bahçe içinde yapılabilir, kenarı bahçe duvarına yaslanabilir, büyüklüğü 15 m²'yi geçemez. Bu tür kullanımların çevresi hiçbir koşulda kapatılamaz, kapalı mekâna dönüştürülemez ve iskân edilemezler.
- 21.7.** Planlama alanında bulunan boş parsellerin ve yapılara ait bahçelerin çevre görünümünü ve insan sağlığını olumsuz etkilemeyecek şekilde kullanılması sağlanacaktır. Bu alanlar planlama alanının görünümünü bozacak şekilde depo niteliğinde kullanılamazlar. Alan içerisindeki kamuya ait parsellerin bakımı mülk sahibi kurumlar ve Niksar Belediyesi tarafından yapılır. Şahıs mülkiyetindeki parsellerin düzeni, temizliği ve bakımı maliki tarafından sağlanmak zorundadır. Parsel ve bahçe bakımı sağlanmadığı takdirde parsel maliki Niksar Belediyesi tarafından resmi yollardan uyarılır, 2 ay içerisinde parselin bakımı yapılmaz ise, parselin temizlik bedeli malikinden tahsil edilmek üzere Niksar Belediye'si tarafından sağlanır.

22. AVLU/BAHÇE DUVARLARI

- 22.1.** Kentsel sit alanının tamamı içerisinde kalan parsellerde; mevcut doğal taş örgülü bahçe duvarlarının korunması/onarılması ve yeni yapılarda yöredeki örneklerle benzer boyut ve türde taş malzeme ve örme teknikleri kullanılarak avlu duvarı yapılması zorunludur. Duvar üzerine harpuşta yapılması durumunda taş veya alaturka kiremitten yapılacaktır.

- 22.2.** Tescilli yapı parsellerinde ve aralarında yol geçse dahi tescilli yapıya cephe veren parsellerde zaman içinde eklenen, onarım için kullanılan briket vb. malzeme eklentileri KUDEB raporu ile Koruma Bölge Kuruluna iletilerek kaldırılacaktır. Bahçe duvarlarına müdahale edilmesi halinde, özgün doğal taş malzeme ve örme teknikleri ile tescilli yapı parsellerinde ve aralarında yol geçse dahi tescilli yapıya cephe veren parsellerde KUDEB raporu ile Koruma Bölge Kuruluna iletilerek yeniden yapılacaktır.
- 22.3.** Taş malzeme ile yapılan duvarlar hiçbir durumda sıvanamaz, boyanamaz, derzlerine kontur çekilemez, kabartma derz yapılamaz, üzeri betonlanamaz.
- 22.4.** Tescilli yapı bulunmayan parsellerde yapılacak avlu ve bahçe duvarlarının yüksekliği en az 1.25 m., en çok 1.50 m. olabilir. Parsel tescilli yapı parseline bitişik ise tescilli yapı bahçe duvarının malzeme ve yüksekliği ile uyumlu düzenleme yapılacaktır. Duvarların üzerinde harpuşa yapılacaktır.
- 22.5.** Tescilli yapıların bulunduğu parseller ve tescilli yapılara cephe veren parsellerde arazi kotlarından kaynaklı olarak istinat duvarı şeklinde yapılması zorunlu olan bahçe duvarları teknik zorunluluk nedeni ile Koruma Bölge Kurulu kararı alınarak beton blok şeklinde yapılacak, istinat duvarlarının üzerinin dokuya uygun doğal taş ile kaplanması sağlanacaktır.
- 22.6.** Hiçbir koşulda, Koruma Amaçlı İmar Planında yol, yeşil alan, vb. kamu ortak kullanım alanlarına ayrılmış alanlar, özel mülk gerekçesiyle avlu duvarı ile çevrilemez.

23. AVLU/BAHÇE/GİRİŞ KAPILARI

- 23.1.** Avlu/Bahçe kapıları 1.00 metreden dar ve 2.40 metreden geniş olmamak ve yüksekliği 2.40 metreyi geçmemek üzere tek veya çift kanatlı yapılabilir.
- 23.2.** Avlu/Bahçe kapılarında ahşap, demir doğrama üzeri ahşap kaplamalı ya da metal malzeme kullanılacaktır.
- 23.3.** Yapı giriş kapısı formları geleneksel tiplere uygun olacak şekilde yapılacaktır. Tek kanat (1,20 m genişlikte) veya çift kanat (2,00 m genişlikte) yapılabilir. Yükseklik 2,20 m'yi geçemez. Yapı giriş kapılarında doğrama malzemesi olarak ahşap veya metal malzeme kullanılacaktır.
- 23.4.** Kentsel Sit ve Kentsel+ 3. Derece Arkeolojik Sit alanında yapılacak dış kapılarda ahşap malzeme kullanılacaktır. Çelik veya metal kapı kullanılamaz.

- 23.5. Etkileşim geçiş sahasında yapılacak dış kapılarda ahşap, çelik veya metal kapı yapılabilir.

24. ÇATILAR

Üzerinde Tescilli Yapıların Bulunduğu Parsellerde

- 24.1. Çatı Örtü Malzemesi Alaturka Kiremit Olacaktır.
- 24.2. Mahya Kotu Değiştirilemez.

Üzerinde Özgün/Geleneksel (G) Özellikleri ile Korunacak Yapıların Bulunduğu Parsellerde

- 24.3. Çatı Örtü Malzemesi Alaturka Kiremit Olacaktır.
- 24.4. Mahya Kotu Değiştirilemez.

Üzerinde Tescilli Yapı ile Geleneksel (G) Özellikleri ile Korunacak Yapı Bulunmayan Diğer Parsellerde Mevcut Çatının Esaslı Onarımı veya Yeni Yapılacak Yapıların Çatılarında Uygulama Aşağıdaki Koşullarda Yapılacaktır.

- 24.5. Her tür yapıda çatı yapılması zorunludur.
- 24.6. Çatılar, en fazla %33 meyilli olarak yapılabilir.
- 24.7. Çatıların yapısal formları/şekilleri; sundurma çatı (tek yüzeyli), beşik çatı (iki yüzeyli), kırma çatı (dört yüzeyli) olabilir.
- 24.8. Çatının şekli, bitişik yapı düzeninde; bitişik yapının çatı şekline göre kırma veya beşik çatı, ayırık yapı veya yüksek kottaki çatı düzeninde kırma çatı olarak yapılacaktır. Zorunlu durumlarda yapının formuna göre verilen çatı şekillerinin karma kullanımı da yapılabilir.
- 24.9. Çatı arası bağımsız bölüm olarak kullanılamaz. Çatı piyesi haricinde teras kat, çekme kat yapılamaz.
- 24.10. Çatı örtüsü üzerinde merdiven evi dışında ışıklık, havalandırma penceresi ve bacadan başka çıkıntı yapılamaz.
- 24.11. Çatiya dıştan çıkan merdiven yapılamaz.
- 24.12. Güneş enerjisi panellerinin alanı, çatı alanının %10'unu aşamaz.
- 24.13. Güneş enerjisi panelleri çatı eğimine uygun ve yükseklik oluşturmayacak şekilde düzenlenecek, çatıda yer alacak diğer ekipmanlar çatı örtüsü altında tesis edilecektir.

24.14. Etkileşim Geçiş Alanı içinde bulunan yapı çatılarında ve alan bütünündeki tescilsiz yapı çatılarında oluklu kiremit kullanılması zorunludur.

25. SAÇAKLAR

25.1. Tescilli yapıların restorasyonlarında özgün saçak formları korunacaktır. Ancak çatı örtüsü yıkılmış veya tamamen yıkılmış tescilli yapıların özgün saçak örtüsü tespit edilemiyorsa, yapının konumu, türü ve mekân oluşumları dikkate alınarak alandaki benzer tescilli yapılar gibi kademeli saçak veya düz silme saçak kullanılabilir.

25.2. Yeni yapılaşmalarda saçak yapılması zorunludur. Geleneksel yapılardaki gibi çatıda silme veya çıkma saçak yapılabilir. Silme saçak yapılması durumunda saçak genişliği 30 cm'den fazla olamaz. Ahşap çıkma saçak yapılması durumunda ise saçak genişliği en az 40 cm en çok 80 cm yapılabilir.

26. MERDİVENLER

26.1. Yeni yapılaşmalarda üst kata geçişi sağlayan merdivenler yapı içinde çözülecektir. Yapının üst katlarına sokaktan veya bahçeden geçiş merdiveni yapılamaz.

26.2. Zemin kat giriş merdiveni taş malzeme kullanılarak yapılacak, kaplama yapılmayacaktır.

27. BACALAR

27.1. Yeni yapılaşmalarda bacalar özgün örneklerdeki detaylarına ve boyutlarına uygun şekilde yapılacaktır. Baca yüksekliği en yakın mahya kotundan itibaren 60 cm'yi geçemez.

27.2. Taş örme baca ve taş baca şapkaları şeklinde yapılan uygulamalar sıvanamaz, boyanamaz. Diğer malzemelerle yapılan bacalar sıvanıp boyanacaktır.

27.3. Paslanmaz çelik, sac ve benzeri malzeme ile baca yapılamaz.

27.4. "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" esaslarına uyulması zorunludur.

28. YAPI BOYUTLARI

28.1. Yeni yapıların projelendirilmesinde geleneksel dokudaki yapılar da dikkate alınarak büyük kütle etkisi yaratmaması açısından bina cephelerinde devamlılık 10 metreyi geçemez. 10 metreden sonra cephede farklılık ve hareketlilik sağlanacaktır.

29. CEPHE RENKLERİ

- 29.1.** Planlama alanı içerisinde yapılacak kamusal kullanım alanlarındaki yapılar (belediye hizmet alanları, resmi kurum alanları, eğitim tesisleri alanları, sağlık tesisleri alanları, cami alanı, halk eğitim merkezi vb.) dışında yeni yapılar için hazırlanacak projelerde aşağıda belirtilen koşullara uyulacaktır.
- 29.2.** Taş malzemenin kullanıldığı mimari elemanlar boyanmayacak, doğal dokusuyla kullanılacaktır.
- 29.3.** Mevcut yapı cephelerinde sıva ve boya yapılması durumunda, Koruma Açalı Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinde belirlenen renk skalası kararları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 29.4.** Alanda yeni inşa edilecek yapıların dış cephelerinde renk kullanımı alanın tarihi ve kültürel önemine aykırı olarak aşırı parlak, simli (gümüş veya altın) ve valörü yüksek renklerden oluşmasına izin verilmeyecektir. Yeni yapıların dış cephelerinde **RAL 1000, RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 9001, RAL 9003, RAL9010, RAL 9016** gibi daha çok krem ve bej tonları renk tercih edilecektir. Koruma Bölge Kurulu yeni yapının konumu, ilişkide olduğu kültür varlığının önemi vb. unsurlara dikkate alarak önerilen renk skalası dışında da renk skalası belirlemeye yetkilidir.

Yeni Yapıların Dış Cephesi İçin Önerilen RAL Kartelası

Önerilen Ral Kartelası								
	1000	1013	1014	1015	9001	9003	9010	9016

- 29.5.** Metal yapı elemanları; parmaklıklar, ferforjeler, metal konsollar boyanacaktır. Boya renkleri yapı cephesiyle uyumlu olacak, yapıda demir doğrama kullanılırsa eskitme boya ile boyanacaktır.
- 29.6.** Kentsel Sit alanı içerisinde kalan yeni yapıların dış cephe kaplamalarında; cam mozaik, pvc, seramik, krom vb. gibi geleneksel dokuya aykırı kaplama ve dekorasyon malzemeleri kullanılamaz.

- Yapıda ahşap veya ahşap kaplama olarak belirlenen her türlü ahşap cephe elemanları ve doğramalarda malzeme doğal kendi renginde bırakılacak veya kahverengi renk ve tonları kullanılacaktır. Yapının ahşap veya ahşap kaplama olarak belirlenen bölümlerde **RAL 8001, RAL 8002, RAL 8003, RAL 8007, RAL 8011, RAL 8015, RAL 8017** renk skalası kullanılabilir. Yapıda demir doğrama kullanılırsa eskitme boya ile boyanacaktır.
- Kentsel Sit ve Kentsel + 3. Derece Arkeolojik Sit alanı içerisinde yapılacak yeni yapıların dış cephe boyamalarında **RAL 1000, RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016, RAL 9018** gibi daha çok beyaz, krem ve bej tonları renkler tercih edilecektir. Koruma Bölge Kurulu yeni yapının konumu, ilişkide olduğu kültür varlığının önemi vb. unsurlara dikkate alarak önerilen renk skalası dışında da renk skalası belirlemeye yetkilidir.

Kentsel Sit ve Kentsel + 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı İçin Önerilen RAL Kartelası

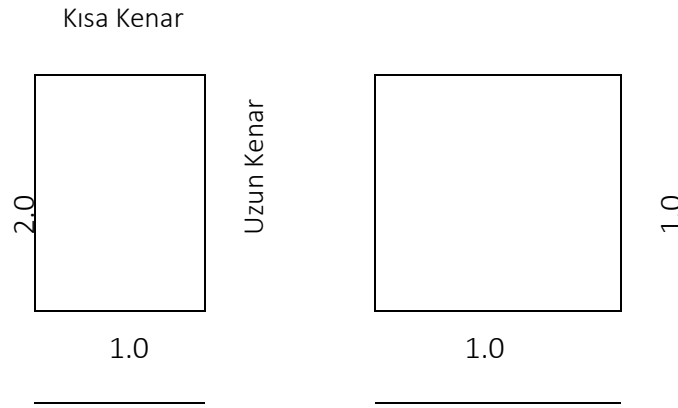
				
1000	1013	1014	1015	9001
				
9002	9003	9010	9016	9018

30. DOLULUK/BOŞLUK ORANLARI

- 30.1.** Mevcut yapı cephelerine göre her cephede ayrı ayrı olmak üzere kapı, pencere gibi boşlukların toplamı, bulunduğu cephenin alanının %30'unu, geçemez. Konaklama/turizm amaçlı kullanılacak yapılarda da bu oranlara uyulur. Ancak tescilli yapılar ile özgün/geleneksel özellikleri ile korunacak yapılar dışındaki ticari amaçlı kullanılacak yapıların sadece ön cephe alt katlarında bu oran %60'a kadar çıkabilir.

31. PENCERELER

31.1. Pencere tipolojisi kare, dikdörtgen formunda ve yerel örneklerden seçilerek projelendirilebilir. Pencere boyutları kısa kenar 0.60 metreden küçük ve uzun kenar 1.50 metreden büyük olmamak kaydıyla, kısa kenarın uzun kenara oranı 1/2 veya 1/1 seçilerek projelendirilecektir. Doğramalarda ahşap malzeme kullanılacaktır. İki pencere arası en az 50 cm olarak projelendirilecektir. Pencere, pencere oranları gösteriminde tanımlanan formlara ve ölçülere uygun olarak tasarlanabilir. Pencere, tekil, ikili, üçlü, grup ve kuşak pencereler şeklinde tasarlanabilirler.



31.2. Pencerelerin ahşap doğramalarına koruyucu sürülebilir ve ahşap renginde **RAL 8001, RAL 8002, RAL 8003, RAL 8007, RAL 8011, RAL 8015, RAL 8017** renk skalası kullanılacaktır. Yapıda demir doğrama kullanılırsa eskitme boya ile boyanacaktır.

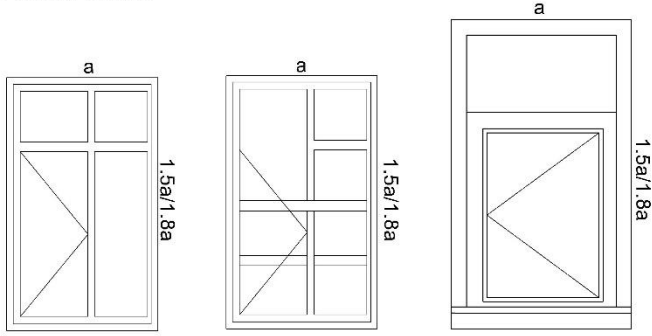
31.3. Tescilli yapılar dışında yapılaşmalarda kepenk, kafes, demir korkuluk vb. cephe elemanları kullanılmak istenirse yerel detaylara ve malzemelere uyum sağlanarak uygulama yapılacaktır.

31.4. Pencerelerde ahşap veya dolu demirden imal edilmiş parmaklık (ferforje) kullanılabilir.

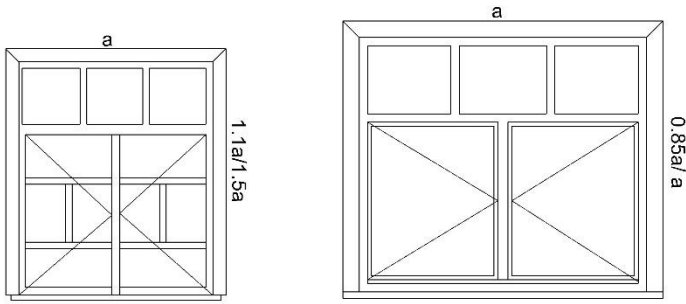
31.5. Kapı üstü pencereler, en fazla kapı kasasının genişliğinde tasarlanabilir. Kapı üstü pencerelerde ahşap veya dolu demirden imal edilmiş parmaklık kullanılabilir.

Pencere Oranları

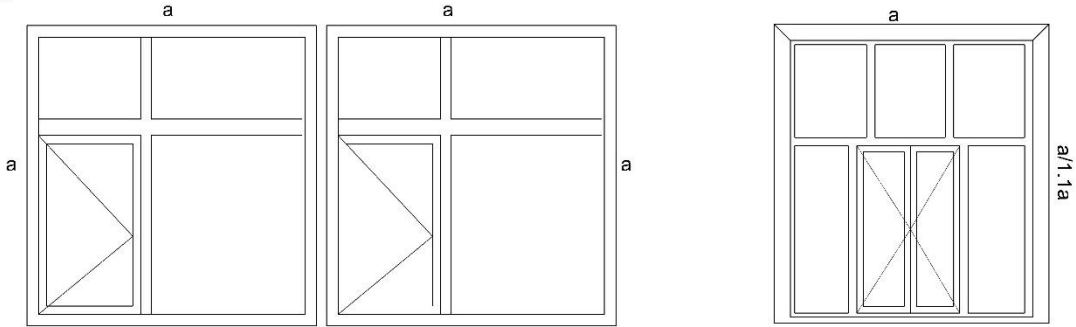
Tekil Pencere Oranları



İkili Pencere Oranları



Diğer Pencere Oranları



32. ÇIKMA, BALKON, TERASLAR

32.1. Açık çıkma/balkon yapılması halinde yol cepheleri haricinde binanın diğer cephelerinde ve yapıldığı cephenin orta aksında yapılabilir. Uzunluğu bulunduğu cephenin 1/3'ünü geçemez. Açık çıkma/balkonlar daha sonra herhangi bir şekilde kapatılamaz. Açık çıkma/balkonlar bina cephelerinden en fazla 0.90 metre dışarı taşabilir. Yola ve komşu parselde taşan açık çıkma yapılamaz.

33. MEKÂNSAL KULLANIMLARA İLİŞKİN HÜKÜMLER

33.1. Konut Yerleşme Alanları

33.1.1. Bu alanlarda; 3194 sayılı imar kanunu ve eki yönetmeliklerde tanımlı konut alanı kapsamındaki kullanımlar, günlük tüketime yönelik ve büyük ölçekli olmayan; alışveriş birimleri, dükkân, mağaza, yeme-içme, lokanta, kafeterya, kahve, hediyelik eşya satış yerleri, kültür ve turizm amaçlı el zanaatları eğitim, üretim, sergileme ve satış yeri, büro, otopark vb. ticaret kullanımları ile turizm-konaklama (pansiyon, otel, apart otel vb.) kullanımları yapılabilir.

33.1.2. Planlama alanlardaki mevcut yapılarda, mevcut yapının yıkılıp yeniden yapılması durumunda veya yeni yapılacak yapılarda bu plan ve plan hükümlerinde getirilen koşullara uyulacaktır.

33.1.3. Planlama alanında konut kullanımının sürdürülmesi esastır. Ancak; mevcut yapılar ya da planda önerilen yapılaşma koşullarına uygun olarak yapılacak yeni yapılarda bu plan hükümlerinde yapılabilmesine olanak sağlanan konut dışındaki işlev/kullanımlar için iş yeri açma ile ilgili gerekli izinler alınacaktır.

33.1.4. Konut alanlarında birbirinin benzeri ve tekrarı mimari projeler yerine geleneksel doku ile uyumlu, farklı ve özgün tasarımların uygulanması esas alınacaktır. Bu kapsamda aynı parsel ve/veya ada içerisinde aynı tip proje uygulanamaz.

33.1.5. Özgün kullanımı konut olmayan yapılar (dükkân, depo, imalathane vb.) konut kullanımında işlevlendirilemez.

33.2. Konut Yerleşme Alanları Yapılaşma Koşulları;

33.2.1. 100 m²'ye kadar büyüklüğü sahip parsellerde Emsal (KAKS): 1.00, olarak uygulanacaktır. 40 metrekareden küçük parsellerde yapılacak yapı yüksekliği bir katı aşamaz ve yapı konut amaçlı kullanılamaz.

33.3. Yapı Nizamı

33.3.1. Geleneksel (G) Özellikleri ile Korunacak Yapıların Bulunduğu Parsellerdeki Yapı Düzeni Mevcut Yapı Düzenidir.

33.3.2. Tescilli Yapılar ile Geleneksel (G) özellikleri ile korunacak yapı bulunmayan parsellerdeki yeni yapılaşmalarda, yapılaşmaya konu parseli içeren yapı adası kapsamında yapılacak ada bazında parselin çevresi ile birlikte etüd edildiği vaziyet planına göre belirlenecek olup, ayırık veya bitişik nizam olarak yapılabilir. Ancak her durumda yapının en az bir cephesi sokak/yola bitişik olmak zorundadır.

33.4.Çekme Mesafeleri

33.4.1. Mevcut dokudaki gibi yapılar yola ya da komşu parsel ile sıfır konumda yapılabilir.

33.4.2. Ancak; yapılacak yapılar, içinde kaldığı parselin sınırlarının toplamının yarısı kadar kısmında parsel sınırlarına sıfır konumda/bitişik olarak yapılabilir. Bitişik olmayan yol ve komşu parsel sınırlarında asgari 3 metre genişlikte bahçe mesafesi bırakılır. Ancak bu durumun sağlanamadığı parsellerde Koruma Bölge Kurulunun görüşü doğrultusunda uygulama yapılır.

33.4.3. Ön bahçe mesafesi; varsa bitişikindeki, yoksa aynı yoldan cephe alan tescilli parseldeki yapının/yapıların istikametleri, tescilli parsel yoksa bitişikindeki parselde bulunan yapının istikameti; bitişikindeki parselde yapı bulunmuyorsa; aynı adada bulunan ve aynı yoldan cephe alan diğer yapıların istikametleri baz alınarak proje ile belirlenir.

33.4.4. Komşu parsel ile bitişik yapılan parsel cephesinde kapı ve pencere açılmaz.

33.5.Kat Adedi

33.5.1. Tescilli yapıların bulunduğu parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi cephe veren konumdaki tescilsiz parsellerde yapılacak yapıların kat yüksekliği plan üzerinde gösterildiği gibidir.

33.6.Yapı Yükseklikleri

33.6.1. 1 katlı yapılarda yükseklik 0 (sıfır) kotundan itibaren 4.50 metreyi ve yapının görünen yüzleri 5.50 metreyi geçemez.

33.6.2. 2 katlı yapılarda yükseklik 0 (sıfır) kotundan itibaren 7.50 metreyi ve yapının görünen yüzleri 8.50 metreyi geçemez.

33.7. Bodrum Katlar

33.7.1. Yapılarda bodrum kat yapılması halinde bodrum katın tamamının tabii zemin altında olması ve yapının hiçbir cephesinden görünmemesi esastır. Bodrum katlar iskân edilemez ve sadece odunluk, kömürlük, depo, kiler, su deposu, ısıtma/soğutma makinaları odası vb. amaçlı kullanılabilir. Bodrum kata kapı, pencere açılmaz, yapının zemin katından bir iç merdiven ile ulaşılır. Bodrum katın yüzölçümü, yapının zemin kat yüzölçümünden fazla olamaz. Bodrum katlar zemin katın izdüşümünü geçemez. Bodrum katta yer verilecek fonksiyonlara bağlı olarak gerekiyorsa su, elektrik ve tesisat projeleri hazırlanabilir.

33.7.2. Etkileşim geçiş sahası hariç birden fazla bodrum kat yapılamaz.

33.8. Ticari Kullanımlara İlişkin Koşullar

33.8.1. Yeni yapılaşmalarda zemin katta vitrin ve tüm diğer açılımların oranı zemin kat cephe alanının % 60'ını, vitrinin yüksekliği ise 2.50 m'yi geçemez.

33.8.2. Vitrin malzemesi olarak ahşap doğrama kullanılacaktır.

33.8.3. Vitrinde gün ışığı renginde ve sabit ışıklandırma yapılabilir.

33.8.4. Ahşap veya metal kepenk yapılabilir.

34. KENTSEL KULLANIM ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

34.1. Gelişme Konut Alanları

33.1.1. Bitişik ve Ayrık Nizam Yapılanma Koşulu Verilen Yapı Adaları'nda

33.1.1.1. Konut alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki Yönetmeliklerde tanımlı konut alanı kapsamındaki kullanımlar yer alabilir.

33.1.1.2. Planda oluşturulan yapı adaları üzerinde gösterilen yapı nizamlarına uyulacaktır.

33.1.1.3. İçerisinde konut kullanımı yer alan binaların zemin katlarında konut dışı fonksiyonların yapılabilmesi için; bu fonksiyonların yer aldığı zemin kat yüksekliğinin 4,50 metreden az olması, yapının tasarımında 18.03.2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin ekinde yer alan Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esasların Tablo 4.1.’inde yer alan A12, A13, A14 veya A15 tipi taşıyıcı sistemler kullanılacak, kısa kolon oluşturulmayacak, asma kat yapılmayacak ve yukarıda belirtilen şartların tamamı sağlanacaktır.

33.1.1.4. Bu yapıların onarımında, değiştirilmelerinde ve yenilenmelerinde modern malzeme kullanılabilir, ancak yöresel mimariye uyumlu ve dokunun özgünlüğünü kaybettirmeyecek bir uygulamaya gidilmesi esastır.

34.2. Özel Proje Alanları (ÖPA)

34.2.1. ÖPA1 Keşfi Cami Çevresi Özel Proje Alanı:

- Keşfi Cami ve şadırvanı civarında yapılacak alan düzenlemelerinde ticari blokların yapı yüksekliği cami ve şadırvanın 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.

34.2.2. ÖPA2 Belediye İşhanı, Çilhane Cami ve Çanakçı Deresi Çevresi Özel Proje Alanı:

- Koruma Amaçlı İmar Planında sınırları gösterilen Özel Proje Alanı (ÖPA2) Belediye İşhanı ve yakın çevresindeki özel ve kamu mülkiyetindeki parseller birlikte değerlendirilecek ve Belediyesince hazırlanarak Koruma Bölge Kurulundan uygun görüş alınan kentsel tasarım projesine uygun olarak düzenlenecektir. Avan proje onaylanmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.
- Alan içerisinde bulunan mevcut yapıların yıkılarak yeniden yapılması esastır. Mevcut yapılara ilişkin emsal, yükseklik, kat adedi ve kütleye dayalı müktesep haklar korunmayacaktır.

- 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.
- Yapının bodrum katı/katları kapalı otopark alanı olarak düzenlenecektir. Bodrum katlar; otopark, teknik hacimler, depo ve ticari kullanımlar için düzenlenebilir. 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 ve Çilhane Caminin gabarisini aşmayacak biçimde kademeli olarak düzenlenecektir.
- Bu alanda ticari birimler, ofis ve büro, banka ve finans kuruluşları, çarşı, pasaj ve işhanı kullanımları, Belediye hizmet birimleri yer alabilir. Konut ve sanayi kullanımı yer alamaz.
- Emsal (E): 2.50 Maksimum yapı yüksekliği (Hmax): 12.50 m Yapı kütlesi, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri ve parsel içi düzenlemeler Koruma Bölge Kurulunca uygun görülecek avan proje/kentsel tasarım projesi ile belirlenecektir.
- Parsel birleşmesi (tevhid), ortak bodrum kat, ortak otopark ve teknik hacimler koruma bölge kurulu uygun görüşü ve ilgili idarenin onayı ile yapılabilir.
- Yeni yapılacak yapıların cepheleri, kütle oranları, malzeme ve renk kararları; koruma alanının tarihî silueti, çevre yapılaşma karakteri ve ticari dokusu ile uyumlu olacak şekilde avan proje ve Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda belirlenecektir.
- Belediye ve özel mülkiyete konu parsellerde yapılacak uygulamalar, alan bütününde kentsel tasarım bütünlüğü sağlayacak şekilde birlikte değerlendirilecektir.
- Eski Posta Binası ve çevresinde yapılacak alan düzenlemelerinde ise 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.

34.2.3. 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, alan yaya ve meydan ağırlıklı olarak düzenlenecektir.

34.2.4. ÖPA4 Sebze Hali ve Yakın Çevresi Özel Proje Alanı:

- Tarihi Kent Merkezi içerisinde yer alan ÖPA4 alanında hazırlanacak kentsel tasarım projesinde Belediye Mülkiyetinde olan alanlar bir arada değerlendirilecek ve yapılacak alan düzenlemeleri kapalı pazar yeri oluşturacak biçimde tasarlanacaktır.
- Bu alan Belediyesince hazırlanarak Koruma Bölge Kurulundan uygun görüş alınan kentsel tasarım projesine uygun olarak düzenlenecektir.

35.1. Karma Kullanım Alanları

35.1.1. Konut + Ticaret Alanları (TİCK)

- 35.1.1.1.** 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.

- 35.1.1.2.** 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.
- 35.1.1.3.** Konut+Ticaret kullanımı verilen yapı adalarında bulunan parsellerin zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalathane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler yer alabilir.
- 35.1.1.4.** Bitişik Nizam yapı Adalarında ikili veya üçlü blok yapılabilir. Bu durumlarda planlama alanının yapı karakterine uygun ve bina cepheleri toplam uzunluğu 30,00 metreyi geçmeyen ikili veya üçlü blok teşkil edilebilir. Bu düzenlemeyi yapmaya Niksar Belediyesi yetkili olup, Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 35.1.1.5.** Bitişik nizam parsellerde bitişik yapılacak olan binaların arasında Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği gereği bırakılması gereken deprem derz boşluğu kadar mesafenin parsel sınırından itibaren bırakılması zorunludur. Bu boşluğun dışarı bakan tüm cepheleri, yapıların salınım yapmasına engel olmayacak şekilde hafif malzemeler ile bina boyunca kapatılması zorunludur.
- 35.1.1.6.** İçerisinde konut kullanımı yer alan binaların zemin katlarında konut dışı fonksiyonların yapılabilmesi için; bu fonksiyonların yer aldığı zemin kat yüksekliğinin 4,50 metreden az olması, yapının tasarımında 18.03.2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin ekinde yer alan Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esasların Tablo 4.1.’inde yer alan A12, A13, A14 veya A15 tipi taşıyıcı sistemler kullanılacak, kısa kolon oluşturulmayacak, asma kat yapılmayacak ve yukarıda belirtilen şartların tamamı sağlanacaktır.
- 35.1.1.7.** Bu alanlarda otopark ihtiyacı parsel içerisinde düzenlenecektir.
- 35.1.1.8.** Bu alanlarda konut kullanım oranı en fazla %80’dir.

35.1.1.9. Bu alanlarda Koruma Amaçlı İmar Planı üzerinde tanımlanan yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

35.2. Sosyal Altyapı Alanları

35.2.1. 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.

35.2.2. Sosyal Altyapı Alanlarında yapılaşma koşulları; Emsal (E)=0,50, Yençok=7,50 metredir.

35.3. Eğitim Tesis Alanları

35.3.1. 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.

35.3.2. Bu alanlarda Koruma Amaçlı İmar Planı üzerinde tanımlanan yapılaşma koşullarına uyulacaktır. Planla önerilen Eğitim Tesis Alanlarında yapılaşma koşulu Emsal (E)=0,50, Yençok=7,50 metredir. Mevcut eğitim tesis alanlarında yapılaşma koşulu Emsal (E)=0,60, Yençok=9,50 metredir.

35.3.3. Bu kullanımın otopark ihtiyacı parsel içinde karşılanacaktır.

35.4. İbadet Tesis Alanları

35.4.1. 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 müstemilatlar gibi tesisler yer alabilir.

35.4.2. Cami alanlarında Koruma Amaçlı İmar Planı üzerinde tanımlanan yapılaşma koşullarına uyulacaktır. Cami alanlarında yapılaşma koşulları Emsal (E)=0,60, Yençok=9,50 metredir.

35.4.3. Bu kullanımın otopark ihtiyacı parsel içinde karşılanacaktır.

35.5. Otel Alanları

- 35.5.1.** Bu Alanlarda 2634 Sayılı “Turizmi Teşvik Kanunu” ve İlgili Yönetmeliklerde Tanımlanan Turizm Tesis ve Kullanımları Kapsamında Otel Kullanımları Yapılabilir.
- 35.5.2.** 2634 Sayılı “Turizmi Teşvik Kanunu” ve “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” Hükümlerine Uyulması Zorunludur.
- 35.5.3.** 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.
- 35.5.4.** Bu alanlarda Koruma Amaçlı İmar Planı üzerinde tanımlanan yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

35.6. Belediye Hizmet Alanları

- 35.6.1.** Bu Alanlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Eki Yönetmeliklerde Tanımlı Belediye Hizmet Alanı Kapsamındaki Kullanımlar Yapılabilir.
- 35.6.2.** Bu alanlarda Koruma Amaçlı İmar Planı üzerinde tanımlanan yapılaşma koşullarına uyulacaktır. Belediye Hizmet Alanlarında yapılaşma koşulları Emsal (E)=0,50, Yençok=7,50 metredir. Belediye Hizmet Alanlarının içerisinde bulunduğu imar adası 3 katlı ise yapılaşma koşulu Emsal (E)=0,60, Yençok=9,50 metredir.

35.7. Resmi Kurum Alanları

- 35.7.1.** Bu Alanlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Eki Yönetmeliklerde Tanımlı Resmi Kurum Alanı Kapsamındaki Kullanımlar Yapılabilir.
- 35.7.2.** Bu alanlarda Koruma Amaçlı İmar Planı üzerinde tanımlanan yapılaşma koşullarına uyulacaktır. Resmi Kurum alanlarında yapılaşma koşulları Emsal (E)=0,60, Yençok=9,50 metredir.

35.8. Sağlık Tesisi Alanları

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

35.8.2. Bu alanlarda Koruma Amaçlı İmar Planı üzerinde tanımlanan yapılaşma koşullarına uyulacaktır. Sağlık Tesisi Alanlarında yapılaşma koşulları Emsal (E)=0,50, Yençok=7,50 metredir.

35.9. Sosyal - Kültürel Tesis Alanları

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

35.9.2. Bu alanlarda Koruma Amaçlı İmar Planı üzerinde tanımlanan yapılaşma koşullarına uyulacaktır. Sosyal Kültürel Tesis Alanlarında yapılaşma koşulları Emsal (E)=0,50, Yençok=7,50 metredir.

35.10. Rezerv Kazı Alanı (Arkeopark)

35.10.1. 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.

35.10.2. Bu proje alanı aynı zamanda bilimsel arkeolojik kazı alanı olarak önerilmiştir. Bu alanda projelendirmeden önce Müze müdürlüğü denetiminde yüzey temizlik çalışması yapılacaktır

35.10.3. 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.

35.11. Park Alanları, Peyzaj Düzenlemeleri ve Ağaçlar

35.11.1. Bu Alanlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmeliklerde yer alan yeşil alanlar ile ilgili hükümler geçerlidir.

35.11.2. Anıtsal yapıların çevrelerindeki koruyucu yeşil alanlarda hiçbir yeni yapı, eklenti yapılamaz. Gerek koruyucu yeşil alanlarda gerekse de içerisinde tescilli taşınmaz kültür varlıklarının bulunduğu açık yeşil alanlarda çevre düzenleme projeleri hazırlanıp, Koruma Bölge Kurulu'ndan uygun görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

35.11.3. Bu alanlar içerisinde yetişmiş Niksar'a özgü olan ağaçların korunması esastır.

35.11.4. Plan onama sınırları içinde yeni yapılaşmalarda parseller içindeki ağaçlar korunacaktır. Belediyesi'nce uygun görülmesi koşuluyla zorunlu durumlarda kesilen her 1 adet ağaç için parsel içinde uygun yere 1 adet ağaç dikilecektir. Kesilen her ağaç için yeni bir ağaç dikilmeden iskân izni verilmez.

35.11.5. Plan sınırları dâhilindeki yapılacak peyzaj düzenlemelerinde bölge iklimine ve yöreye uyumlu ağaç ve bitki türleri kullanılacaktır.

35.11.6. Plan sınırları içinde yeşil alanlar, yol, meydan vb. alanlarda uygulama yapılırken gövde çapı 15 cm'den büyük yetişkin ağaçların korunması esastır. Ancak zorunlu durumlarda veya sel, rüzgâr devrilmeleri, çürüme vb. gibi ağaçların kesilmesi gereği ortaya çıkması ya da günümüz teknolojileri ile taşınması gerektiği durumlarda Belediye'nin izin ve denetiminde kesim/taşıma yapılacaktır. Ağaç varlığı dolayısıyla tretuvar, otopark çizgileri değiştirilebilir.

35.11.7. Park ve çocuk oyun alanlarında yapılaşma koşulları yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenecektir.

- Emsal (E): 0.03'ü,
- En Fazla Kat Adedi: 1 Kat'ı,
- Yençok=4.50 metreyi geçemez.

Bu alanlarda yapılacak yapıların zeminde kapladığı toplam alan hiçbir koşulda 100 m²'yi geçemez. Bu alanlardaki yapılar takılıp sökülebilir (demonte) nitelikte olmak zorundadır.

35.12. Meydan

35.12.1. Planda meydan olarak tanımlanan alanlar kentsel tasarım projesi hazırlanarak düzenlenecektir. Meydanlar alanın tarihsel-kültürel-fiziksel ve doğal kimliğine uygun kent mobilyaları ile zenginleştirilerek geleneksel mimari kimliğine uygun olarak düzenlenecektir. Yakın çevresinin ve bölgenin tarihsel kimliğini tanımlayıcı sergi, seremoni, tören ve park kullanımlarına uygun projelendirme yapılabilir.

35.12.2. Bu alanlarda kentsel meydan işlevleri yeşil alanlarla birlikte düzenlenebilir, bisiklet yolları, bisiklet park yerleri, oturma, yeme-içme, gösteri vb. aktiviteler yer alabilir. Bu aktivitelere yönelik sökülüp takılabilir malzemelerle (çardak, platform, sahne, çadır vb.) geçici birimler yapılabilir.

35.13. Teknik Altyapı Alanları, Altyapı ve Teknik Donanım Uygulamaları

35.13.1. Planlama Alanı içerisinde ilgili kurumlar tarafından yapılması planlanan teknik altyapı yapılarına ait projeler de Niksar Belediyesi'nin ve Koruma Bölge Kurulunun Uygun Görüşü alınacaktır.

35.13.2. Teknik Altyapı Alanlarında kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler yer alabilir.

35.13.3. Planlama alanı içerisinde yapı ve bahçe duvarlarında elektrik sayacı ve telefon kutuları, çıplak kablolar vb. tesisat elemanları ve donanımların yaya ölçeğinde yoldan görünmemesine, bina projelerine entegre edilerek kamufle edilmesine yönelik düzenleme yapılması sağlanacaktır.

35.13.4. Planlama alanının arkeolojik açıdan sakınca bulunan bütün alanlarında kazı gerektiren tüm altyapı çalışmaları, Müze Müdürlüğü elemanları gözetiminde yürütülecektir.

35.13.5. Planlama alanında görüntü kirliliği ile çevre sağlığı yönünden zarar yaratacak şekilde çöp toplama sistemleri tesis edilemez. Alanın arkeolojik açıdan sakınca bulunmayan yerlerinde hidrolik yer altı çöp konteynırları tesis edilebilir. Bu düzenlemelerin yapılabilmesi için bunların konum ve teknik detaylarını içeren projeler Belediyesince hazırlanıp, Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınmadan uygulamaya geçilemez. Uygulamalar Belediye ve Müze Müdürlüğü'nün denetiminde tesis edilir. Yer üstünde konumlandırılan çöp toplama birimleri arkeolojik değerlerin, korunması gerekli tescilli kültür varlıklarının görünümünü bozacak ve engelleyecek şekilde yerleştirilemez.

35.13.6. Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

- KAKS/Emsal=0.75
- Yençok= Hazırlanacak Projesine Göre Uygulama Yapılacak, proje Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşü doğrultusunda uygulanacaktır.

35.14. Sokak Döşemeleri/Kent Mobilyaları

35.14.1. Planda araç yolu olarak gösterilen yollar dışındaki diğer yolların kaplaması mevcut dokuyu bozucu nitelikte olmayan ve mümkün olduğunca doğal yol malzemesi ile yapılabilir.

35.14.2. Plan sınırları içinde yapılacak ayaklı, gömme veya duvar tipi aydınlatma armatürleri, çöp kutuları, oturma bankları, yönlendirme levhaları, çiçeklikler, bariyerler vb. kent mobilyaları ile bilgilendirme-reklam-sponsor tabelaları alanın özgün yapısı ve mevcut dokusuna uygun olarak hazırlanacak tasarım/projelerine göre yapılacaktır.

35.14.3. Planlama alanında mevcutta yer alan kent mobilyaları ile bilgilendirme-reklam-sponsor tabelalarından yukarıda belirtilen koşullara uyumsuz olduğu tespit edilenler kaldırılacaktır.

35.14.4. Uygulamaların denetimi Belediyesi tarafından yapılacaktır.

35.15. Reklam Panoları/Tabelalar

35.15.1. Planlama alanının genel görünümünü olumsuz etkileyen her türlü tabela, afiş, reklam panosu, totem, tente, pergola gibi elemanları kaldırmaya ve KUDEB denetimi ile düzenlemeler yapmaya/yaptırmaya Niksar Belediyesi yetkilidir.

35.16. Bilgilendirme Tabelaları / Panolar

35.16.1. Ziyaretçilerin alan içerisinde yönlendirilmeleri ve önemli mekânlar hakkında bilgi edinebilmelerini sağlamak amacıyla yönlendirme levhaları, tabelalar/panolar, kiosklar gibi alanın tanıtımı, ziyaretçinin yönlendirilmesi ve bilgilendirilmesini sağlayan sistemler için hazırlanan projeler, Koruma Bölge Kuruluna sunulacak ve uygun görülen projelerin uygulanması Niksar Belediyesi tarafından gerçekleştirilecektir.

35.17. Ulaşım

35.17.1. Karayolları

33.19.1.1. Karayolu

33.19.1.1.1. 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.

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

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

33.19.1.1.4. 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

33.19.1.2. Taşıt ve Yaya+Servis Yolları

33.19.1.2.1. 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.

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

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

33.19.1.3.Otopark Alanları

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

35.18. Enerji Üretim, Dağıtım ve Depolama

35.18.1. Enerji Nakil Hattı

33.20.1.1. 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.

35.18.2. Trafolar

33.20.2.1. 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.

33.20.2.2. 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.

35.19. Su, Atıksu ve Atık Sistemleri

35.19.1. Dere, Kanal vb. Alanlar

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

33.21.2.2.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.