1/25000 ÖLÇEKLİ BURSA-MUSTAFAKEMALPAŞA-TÜMBÜLDEK TERMAL TURİZM MERKEZİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı 16.12.2006 tarih ve 26378 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve sınırları belirtilen Termal Turizm Merkezidir.

2. AMAÇ:

Bu planın amacı, 4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen "Bursa-Mustafakemalpaşa-Tümbüldek Termal Turizm Merkezi" nde koruma kullanma dengesi içerisinde termal turizmin planlı gelişiminin sağlanmasıdır.

Turizm Merkezi kapsamında; bölgenin jeotermal kaynak potansiyeli ile beraber doğal, kültürel, tarihi değerlerinin ve sosyo-ekonomik kaynaklarının sürdürülebilirlik ilkesi çerçevesinde, koruma-kullanma dengesi gözetilerek turizme yönlendirilmesine yönelik kararlar getirilmesiyle termal turizm ve termal turizmle bütünleşebilecek alternatif turizm türlerine yönelik yeni yatırım alanları oluşturulacaktır. Termal turizmin on iki ay turizm yapma, yüksek istihdam oluşturma, tesislerde yüksek doluluk oranını yakalayabilme vb. avantajları ile beraber alternatif turizm türleriyle de turizm faaliyetleri çeşitlendirilerek, bölgenin turizm sektöründen aldığı payın arttırılması böylelikle bölgesel kalkınmanın sağlanması hedeflenmektedir.

Bu temel amaç doğrultusunda Turizm Merkezlerinde ana tema olan termal turizmin geliştirilmesi ile golf, doğa turizmi, su sporları vb. alternatif turizm türlerinin bütünleşmesi ve yakın çevredeki diğer kültürel ve doğal değerlerle de ilişkilendirilmesi ile bu bölgelerin her birinin termal destinasyon haline getirilmesi hedeflenmektedir.

3. YASAL DAYANAK:

Bu plan 4957/2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" ve "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik" hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

4. TANIMLAR:

4.1 Turizm Merkezi: Öncelikle geliştirilmesi öngörülen; yeri, mevkii ve sınırları Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın önerisi ve Bakanlar Kurulu kararı ile tespit ve ilan edilen, turizm hareketleri ve faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerleri veya bölümlerini ifade etmektedir.

5. GENEL HÜKÜMLER:

5.1 Bu plan sınırları dahilinde her ölçekte plan yapma, yaptırma ve onama yetkisi 4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığı'na alttir. Bu bölge içinde "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezlerinde, İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

5.2 Planda yer almayan her türlü yapılanma koşulları 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında belirlenecektir.

5.3 Turizm Merkezi kapsamında gerekli sosyal ve teknik altyapı (sağlık, eğitim, idari tesisler, sosyo-kültürel tesisler, yol, yeşil alan vb.) alanları 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile belirlenecektir.

5.4 Turizm Merkezi ilanından önce ilgili idareler tarafından onaylanan her ölçekteki imar planları geçerlidir. Bu plan ile Turizm Merkezi ilanından önce onaylanan imar planları arasında yapılaşmaya ilişkin farklılıklar olması halinde daha önce ilgili idarelerce onaylanan planlardaki yapılaşma koşulları geçerli olup, Çevre Düzeni Plan değişikliği koşulu aranmayacaktır.

5.5 - 4957/2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ve bu kanuna dayanarak çıkartılan;

."Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik"

."Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik",

- 6831/3373 sayılı "Orman Kanunu" ve ilgili Yönetmelik,

- 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve "Tarım Alanlarının Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik",

- 167 sayılı "Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun" ve ilgili Tüzük ve Protokol,

- 1593 sayılı "Umumi Hıfzısıhha Kanunu" ve "Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği",

- 5177/3213 sayılı "Maden Kanunu" ve ilgili Yönetmelik,

- 2872 sayılı "Çevre Kanunu" ve ilgili Yönetmelik,

- 19.03.1971 gün ve 13783 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik",

- 15.05.1997 gün ve 23033 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Karayolu Kenarında Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik",

- "Hava Kalitesini Koruma Yönetmeliği",

- "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği",

- Her türlü inşaatta ve bütün zemin cinslerinde "Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik",

hükümleri geçerlidir.

5.6 Her türlü jeotermal uygulama ve termal su tahsisi için "Turizm Alan ve Merkezlerinde Yer Alan Termal Suların Kullanım Hakkı ve İşletilme Usul ve Esasları Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

5.7 Dere ve Akarsu kenarlarındaki kullanımlar ve Taşkın Alanlarında Devlet Su İşleri'nden uygun görüş alınmadan inşaat uygulamasına geçilemeyecektir.

5.8 Engelliler için her türlü çevre düzenleme kararı ve yapıda gerekli tedbirler alınarak ilgili yasal düzenlemelere uyulacaktır.

5.9 Bu plan ve plan notlarında yer almayan konularda 4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve bu Kanuna ilişkin Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

6. ÖZEL HÜKÜMLER

6.1 KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

Bu alanlarda Konut ve "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik"te belirtilen Çiftlik Evi -- Köy Evi, Dağ Evi gibi kırsal turizm tesisleri ile pansiyon gibi konaklama tesisleri yapılabilir.
E: 0.40 Min. İfraz: 500 m^2, hmax: 6.50 m .dir.

Bu alanlarda onaylı imar planı mevcut ise imar planı kararları, onaylı imar planı bulunmuyor ise 3194 sayılı "İmar Kanunu" hükümleri geçerlidir.

Bu alanlarda, planda hüküm bulunmayan hallerde 3194 sayılı Kanun ve ilgili "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği" kapsamında köy yerleşik alanlarında uygulanacak esaslar geçerlidir.

6.2 TURİZM TESİS ALANLARI

Bu alanlarda "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik"te belirtilen tesisler yapılabilir. Tesis türleri ve bu planda yer almayan yapılaşma hükümleri ile parsel büyüklükleri alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

E: 0.60, maksimum h: 17.50 (5 kat) dir.

Aslî konaklama tesisleri ile birlikte Termal Kür Tesisi yapılması halinde E: 0.70 olarak uygulanır.

Günübirlik Tesis yapılması halinde E: 0.30, maksimum h: 6.50 (2 kat) dir.

Konaklama içermeyen Golf veya Rekreasyon Tesisi yapılması halinde E. 0.03 olarak uygulanır.

Kırsal Turizm Tesisi yapılması halinde E. 0.40 olarak uygulanır.

6.3. GOLF+KONAKLAMA ALANLARI

Bu alanlarda 18 delikli golf alanı ile "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik"te öngörülen aslî konaklama tesisleri yapılabilir.

E: 0.05, maksimum h: 17.50 (5 kat) dir. Bu alanlara ilişkin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu çerçevesinde Tarım ve Köyişleri Bakanlığı veya İl Tarım Müdürlüğü'nün görüşü alınmadan uygulamaya geçilemez ve alt ölçekli planları onaylanamaz.

6.4. GÜNÜBİRLİK KULLANIM ALANLARI

Bu alanlarda konaklama tesisleri yapılamaz. Yalnız günübirlik kullanıma dönük lokanta, gazino, çay bahçesi, eğlence, spor, mini golf tesisleri, aquapark vb. rekreatif tesisler, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar ve sergi üniteleri ile plaj kabini, duş, tuvalet, gölgelik, çöp toplama, ahşap iskele vb. kullanımlar ve termal kür tesisleri yer alabilir. E: 0.30, maksimum h: 6.50 m.dir.

6.4 EKO-TURİZM ALANLARI

Bu alanlarda turizm amaçlı Çiftlik Evleri, Butik Oteller ve Günübirlik Tesisler yapılması halinde min. parsel büyüklüğü 5.000 m^2, E: 0.10'dur.

6.5 TARIM ALANLARI

Bu alanlarda her türlü uygulamalar için 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve "Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik" hükümlerinin uygulanması ve ilgili Tarım İl Müdürlüğünün görüşünün alınması zorunludur.

Bu alanlarda ifrazdan sonra elde edilecek her parsel 5.000 m^2'den küçük olamaz. Ayrıca bu parsellerin kadastral yola en az 25 m cephesinin bulunması gereklidir.

Tarım alanlarında bu plan hükümleri uyarınca yapılacak yapılar Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan Turizm İşletme Belgesi alınması kaydı ile "Kırsal Turizm Tesisi" olarak değerlendirilebilir. E: 0.05, maksimum h: 6.50 dir.

6.6 BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALANLAR

Bu alanlarda Botanik Bahçesi, Biniş Parkuru, Mini Golf Alanı, Piknik Alanı, Serbest Gezinti Alanı, Kaykay Pisti, Tırmanma Kayası, Paten Sahası, Otokros Alanları, Hayvanat Bahçesi, Hobi Bahçesi gibi düzenlemeler yapılabilir.

E: 0.03; maksimum h: 4.50 m.dir.

6.8 ORMAN ALANLARI

Planda orman alanı olarak gösterilen alanların doğal karakterinin korunması esastır. Ancak Kür Parkı ile ilgili tesisler yapılabilir.

Bu alanlarda varsa özel mülkiyete konu olan alanlarda Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alanlar için getirilen koşullar geçerlidir.

6.9 KÜR PARKLARI

Termal Tesis ile Termal Kür Tesisleri kalitesini arttıran, içerisinde rekreasyonel aktiviteleri barındıran, tedavi havuzundan nitelik ve nicelik olarak farklı, açık rekreatif amaçlı havuzlar, spor sahaları bulunabilen, su oyunları, gezinti, dinlenme, oyun, güneşlenme, eğlence vb. mekanları içeren açık ve yeşil alanlardır.
E:0.03, maksimum h:4.50'dir.

6.10 ORMAN İÇİ MESİRE ALANLARI:

Bu alanlarda yeşil alan düzenlemeleri, oyun alanları, açık spor alanları, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar, su oyunları parkı, otopark, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc vb. tesisler ile botanik bahçesi, golf alanı, piknik ve serbest gezinti alanı gibi düzenlemeler yer alabilir. Bu alanlarda Maks. E: 0.05'tir.

6.11. GEZİNTİ GÜZERGAHI VE BAKI NOKTALARI

Gezinti güzergahları şematik olup uygulamada güzergah değişikliği yapılabilir. Bu güzergahlar üzerinde belirlenen yerlerde bakı noktaları oluşturulabilir. Bu bakı noktalarında 20m 2'yi geçmeyen ve günübirlik ihtiyaçlara cevap verebilecek nitelikte çayevi, tuvalet, büfe... vb. tesisler yapılabilir.

6.12 SİT ALANLARI

Bu alanlarda 5226/2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu", ilgili yönetmelik hükümleri ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun İlke Kararlarına uyulacaktır. Her türlü plan, yapılaşma ve fiziki müdahale için ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görüşü alınması zorunludur.

6.13 JEOLOJİK DURUM

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasından önce jeolojik ve jeoteknik etütlerin yaptırılması ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Afet İşleri Genel Müdürlüğü) genelgeleri kapsamında onaylanması zorunludur. İmar planına esas jeolojik ve jeoteknik etütler onaylanmadan alt ölçekli planlar onaylanamaz.

6.14 KAYNAK KORUMA ALANLARI

Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğünce yapılan etütler alt ölçekli planlara yansıtılacaktır.

Bu alanlardaki her türlü sondaj, jeotermal etüt ve uygulamalar için Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın görüşü alınacaktır.

6.15 MADENCİLİK FAALİYET ALANLARI

PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

Madencilik faaliyet alanı; madenlerin aranması, üretilmesi, sevkiyatı ve atıkların bertarafı ile ilgili tüm faaliyetler ve bu üretime yönelik ruhsata tabi olmayan tesislerin yapılabileceği alanlardır. Bu alanların içerisinde idari, teknik ve sosyal amaçlı (yeme-içme, giyinme-soyunma, dinlenme, konaklama vs.) Kullanılmak üzere yapılacak yapıların toplam alanı 10.000 m^2'yi geçemez.

Madencilik Faaliyet Alanı sınırları içerisinde yer alan Kömürcükadı Kırsal Yerleşim Alanında madencilik faaliyeti yapılmayacak olup; bu alan planlama sınırı dışında bırakılmıştır.

Maden ruhsat sahasında ihtiyaç duyulan geçici tesisler, maden işleri genel müdürlüğünden izin ve geçici tesis olduğuna dair belge alınmak kaydı ile yapılabilir. Geçici tesislerin kullanımı maden ruhsatının veya maden rezervinin işletme süresi ile sınırlıdır. Bu tesisler, kullanım süresinin bitmesi durumunda kaldırılır.

Orman alanları içerisindeki madencilik faaliyeti taleplerinde Orman Kanunu, Maden Kanunu ve Çevre Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre işlemler yürütülür.

6592 sayılı Maden Kanunu, 6831 sayılı Orman Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanunların ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Plan üzerinde belirtilmeyen tüm hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlama Yapım Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.