

**SİNOP İLİ MERKEZ İLÇESİ ZEYTİNLİK
MAHALLESİ 695 ADA 23 PARSEL**



**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI AÇIKLAMA RAPOR**

İçindekiler

1. GENEL BİLGİLER	1
1.1. PLANLAMA ALANI AMACI, KAPSAMI VE YÖNTEMİ	1
1.1.1. AMAÇ	1
1.1.2. KAPSAM	1
1.1.3. YÖNTEM	1
1.2. PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU	2
1.3. PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ	3
1.4. YAKIN ÇEVRE ANALİZİ	4
2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ	4
2.1. JEOLJİK YAPI ANALİZİ	4
3. FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ	6
3.1. KADASTRAL DURUM	6
3.2. MÜLKİYET ANALİZİ	7
3.3. ULAŞIM ANALİZİ	7
3.4. NÜFUS	7
4. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI	8
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	8
4.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
4.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	10
4.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	11
5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	12
5.1. AMAÇ VE HEDEF	12
5.2. PLANA İLİŞKİN KURUM GÖRÜŞLERİ	12
5.2.1. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü; ..	12
5.2.2. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü;	12
5.3. 1/15000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN KARARLARI VE ALAN DAĞILIMI	14

Haritalar

Harita 1:Planlama İlçesinin Ülkedeki Bölgedeki Konumu	2
Harita 2: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları.....	3
Harita 3:Planlama Alanı Çevresel Etki.....	4
Harita 4: Planlama Alanı Kadastral Durum.....	6
Harita 5: Planlama Alanı Ulaşım İlişkisi.....	7
Harita 6: 1/100.000 Sinop Çevre Düzeni Planı	8
Harita 7: 1/25.000 Çevre Düzeni Planı.....	9
Harita 8: 1/5000 Ölçekli İptal Edilen Nazım İmar Planı	10
Harita 9 : 1/1000 Ölçekli İptal Edilen Uygulama İmar Planı	11
Harita 10 : 1/5000 Nazım İmar Planı	15

Tablolar

Tablo 1: İlçenin Yıllara Göre Nüfusu (TUIİK,2021).....	8
Tablo 2: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanımı	15

1. GENEL BİLGİLER

1.1. PLANLAMA ALANI AMACI, KAPSAMI VE YÖNTEMİ

1.1.1. AMAÇ

Sinop İli, Merkez İlçesi, Zeytinlik Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 4,5 hektar büyüklüğündeki alana ilişkin kurgulanan planlama çalışması ile sürdürülebilir ve yaşanabilir alanlar oluşturularak, teknik altyapısıyla sağlıklı, güvenli bölgelerin planlanması hedeflenmektedir.

Plan çalışmasında Sinop Belediyesi'nin güncel halihazır haritası kullanılacaktır. Kadastro verilerine uygun olacak şekilde, kurum görüşlerinin verileri ışığında kamu yararına, gelişmeyi destekleyici imar planı çalışması olacaktır.

1.1.2. KAPSAM

Sinop İli Merkez ilçesi, Zeytinlik Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 695 Ada 23 no.lu parselinden oluşan yaklaşık 4,5 hektar alanda 3194 sayılı Kanun ve ilgili yönetmelikler kapsamında 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasından oluşmaktadır.

1.1.3. YÖNTEM

Yapılan araştırmanın kapsamı, kamu kurum ve kuruluşlarından alınan görüşlerin ve arazi çalışmalarının değerlendirilmesi ile büro çalışması olmak üzere üç kısımdan oluşmaktadır. Resmi kurumlardan sözlü görüşme yöntemi ile bilgiler alınmış; ayrıca halihazır haritalar üzerinde yerleşmenin mevcut halini daha iyi yansıtabilmek amacıyla arazi kullanım çalışması ve yerleşmenin karakteristik özelliklerini görsel açıdan desteklemek için çeşitli çalışmalar yapılmıştır.

İmar planı çalışmaları bünyesinde, Jeolojik-Jeoteknik Etüt Rapor ve Kurum görüşleri doğrultusunda doğal ve yapay kısıtların tespit edildiği eşik sentezi ile arazi çalışmalarından elde edilen arazi kullanım verilerinin eşik sentezi ile karşılaştırılması ile sentez çalışması hazırlanmıştır. Bu kapsamda; İller Bankası tarafından hazırlanan Jeolojik Etüt Raporu, görüşleri değerlendirilmiştir.

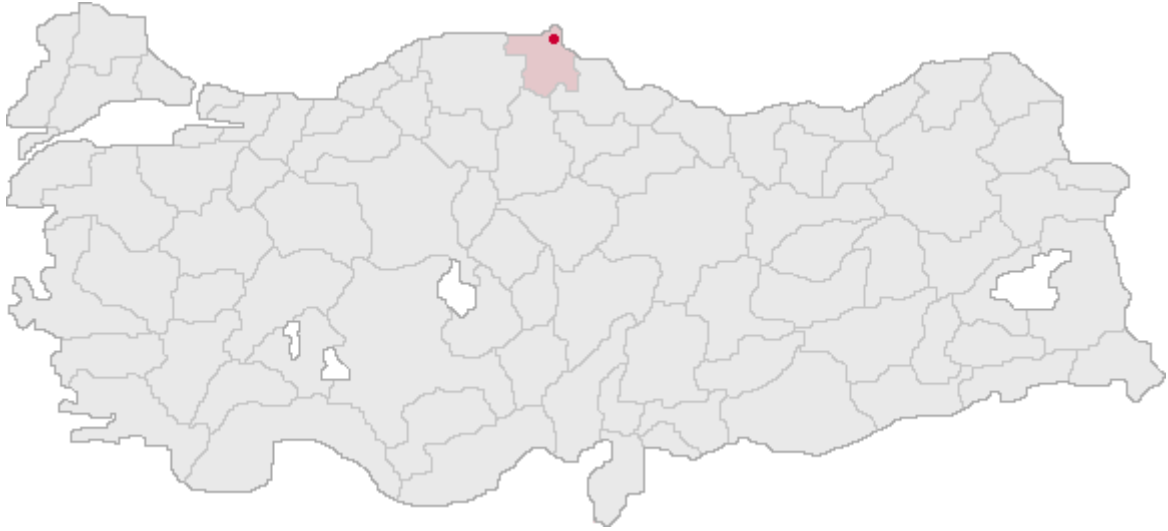
Yerleşimin mevcut sosyal ve ekonomik yapısı araştırma yılı itibariyle belirlenmiş ve gelecekteki vizyonu değerlendirilip, eski uygulamalara dikkat edilerek planlama çalışması sonrasında kentin durumunun nasıl olacağı ortaya konulmaya çalışılmıştır. Araştırma raporu

hazırlanması ve imar planı çalışması sürecinde tespit çalışmalarının yanı sıra ilgili bilgi ve belgeler toplanmış, gerekli çalışmalar yapılmış, yetkililerle görüşülmüştür. Toplanan tüm bilgilerin değerlendirilmesi büro ortamında yapılmıştır. Bu değerlendirmeleri yansıtan araştırma raporu hazırlanmıştır. Tüm bu inceleme ve değerlendirmeler sonucunda, ihtiyaçları göz önüne alınarak Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı, Plan Açıklama Raporu hazırlanmıştır.

1.2. PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU

Sinop Türkiye'nin Karadeniz Bölgesi'nin orta kesiminde bulunan 18 ilinden biridir. Karadeniz kıyısında, Boztepe Burnu'nun karayla birleşme noktasında yer alır.

İlin yüzölçümü 5.718 km²'dir. İlde km²'ye 38 kişi düşmektedir. 2021 verilerine göre 9 İlçe, 9 belediye, bu belediyelerde 50 mahalle, ayrıca 464 köy bulunmaktadır. Sinop ilinin ilçeleri; Ayancık, Boyabat, Dikmen, Durağan, Erfelek, Gezde, Saraydüzü ve Türkeli'dir.



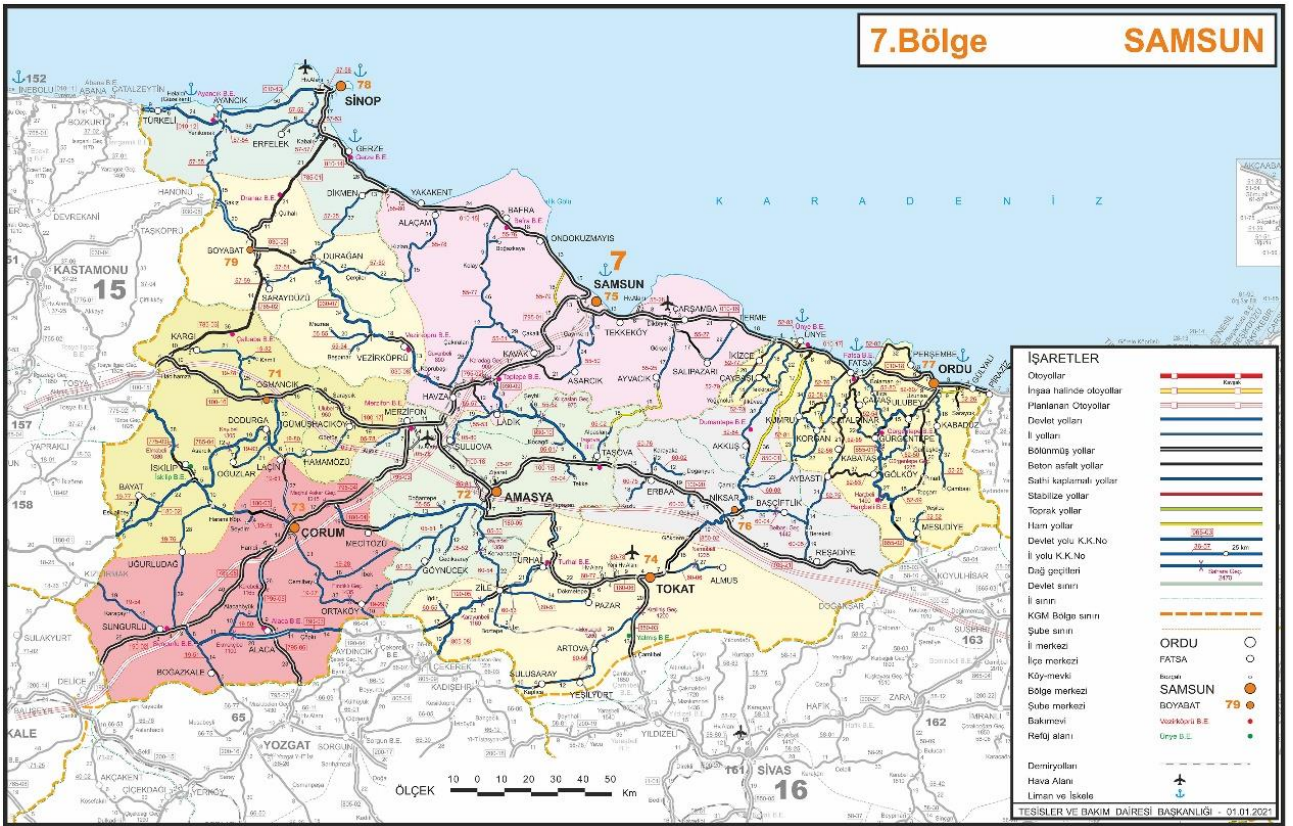
Harita 1:Planlama İlçesinin Ülkedeki Bölgedeki Konumu

Sinop; Anadolu'nun kuzey yönde uç noktası olan İnceburun'a doğu yönde bağlanan Boztepe Burnu berzahında bir kale-şehir olarak kurulmuş ve tarih boyunca doğu yönde gelişmiştir. Tarih boyunca kale dışına pek taşmayan şehir bir liman kenti özelliği taşır. Berzahın kuzeydoğusundaki dış liman fırtınalara açık olduğu ve denizcilik bakımından kullanışlı sayılmadığı halde, Antikçağ 'da daha çok bu limanın kullanıldığı bilinir. Zamanla kum dolan ve kullanılamaz hale gelen bu limanı berzahın güney-doğusundaki iç limana aynı dönemde bir kanal bağlardı. Bu kanal, Büyük Selçuklu İmparatorluğu döneminde kapatılmıştır.

1.3. PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Sinop, Karadeniz Bölgesi'nin orta kesiminde, Türkiye'nin en kuzey ucunda bulunuyor. İl merkezinin büyük bölümü Boztepe Burnu denilen yarımada üzerinde kurulu. Sinop'un komşuları; batıda Kastamonu, doğuda Samsun, güneyde ise Çorum'dur. Sinop'un kuzeyi ise Karadeniz'e sınırdır.

Karadeniz sahil yolu üzerinden ulaşabileceğiniz Sinop oldukça virajlı ama kaliteli kara yolu bağlantılarına sahiptir. Türkiye'nin belli başlı büyük şehirlerinden Sinop'a karşılıklı otobüs seferleri düzenleniyor. Sinop Otogarı, Sinop-Ayancık yolu üzerindeki Korucuk Mahallesi'nde bulunuyor.



Harita 2: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

1.4. YAKIN ÇEVRE ANALİZİ

Planlama alanının yakın çevresi yerleşim alanı olduğu görülmektedir. Yakın çevre analizi incelendiğinde ise; planlama alanının taşıt yolları ile sınırlandırılan kıyı bölgede olduğu ve bu nedenle önemli bir lokasyona ve konuma sahip olduğu görülmektedir.



Harita 3:Planlama Alanı Çevresel Etki

2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

Bu bölümde Sinop ili, Merkez ilçesi Zeytinlik Mahallesi sınırları, içerisinde kalan yaklaşık 4,5 hektarlık alana ilişkin doğal yapı analizleri yer almaktadır. Alana jeolojik yapı bilgileri bu bölümde yer almaktadır.

2.1. JEOLJİK YAPI ANALİZİ

Planlama alanı Sinop İli Merkez ilçesi Zeytinlik mahallesi sınırlarının içerisinde bulunan 695 ada 23 no.lu parsellerinden oluşmaktadır. 28.03.201 tarihinde İller Bankası A.Ş tarafından onaylanan jeolojik jeoteknik etüt raporunda Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Önlemler Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Bu alanlar eğimin % 10'dan büyük olduğu alanlardır. Jeolojik olarak Geç Kretase yaşlı kahve-gri-kızıllımsı renkli Hamsaros Formasyonu (Kh) içerisinde yüzeyleyen bazaltik lav, aglomera, tüf ve volkano-sedimanter birimler ve bunların ayrıışmış-pekişmemiş ürünleri, Miyosen yaşlı Sinop formasyonuna (Tms) ait kahve-gri-yeşil renkli pekişmemiş-ayrıışmış kumtaşı-kiltaşı-marn birimleri, kahve-sarı renkli pekişmemiş-az pekişmiş kumtaşı-ince kuvars kumullarından oluşan Geç Pliyosen-Erken Pleyistosen yaşlı Sarikum Formasyonu (Tpk) birimleri, Geç Pliyosen yaşlı kahve-sarı renkli gevşek, pekişmemiş-ayrıışmış, çapraz tabakalı, kumtaşlardan oluşan Kale Formasyonu (Qpk) birimleri olduğu alanlardır. Bu alanlarda heyelan ve kaya düşmesi v.b. kütle hareketleri gözlenmemiş olmakla birlikte bölgenin jeolojik ve topoğrafik yapısı nedeniyle yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevlerde stabilite sorunları gelişebilecek niteliktedir.

Karşılaşılabilecek stabilite sorunları alınacak mühendislik tedbirleriyle önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-2.1" simgesi ile gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- Yapılacak kazılar ve planlanacak yapı yükleri de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabilite problemlerine karşı stabilitesi sağlanacak olan mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde mevcut stabil yapıyı bozmadan eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır (kademelendirme, teraslama, şev yatırma vb.).
- Parsel bazı zemin-temel etüt çalışmalarında, temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ile yamaç boyunda dış yüklerde hesap edilerek stabilite analizleride yapılarak, çıkacak problemlere göre alınması gerekli önlemler belirlenmelidir.
- Her türlü ve derinlikteki kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. Stabilitayı bozacak derin ve kontrolsüz kazılardan kesinlikle kaçınılmalıdır.
- Çevre, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Bu alanlarda Jeolojik olarak zemin niteliğindeki Sinop formasyonu rezidüeli, Sarikum formasyonu Rezidüeli, Kale formasyonu rezidüeli ile Hamsaros formasyonu kaya birimleri ve bunların ayrıışmış seviyeleri yüzeyletiğinden, yapılacak binalardaki

farklı oturmalardan kaynaklı hasarları önlemek için yapı temellerinin aynı birimlerin aynı litolojik ve jeoteknik özellikteki seviyeler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimler üzerine oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Birimler yanal ve düşey yönde değişim gösterdiğinden yapıların farklı oturmalarına sebebiyet vermemek için homojen seviyeler oluşturulmalıdır.

- Bu alanlar içerisinde dik yamaç eteklerinde yer alan Hamsaros Formasyonu kaya birimlerinde, kazı esnasında açığa çıkan kırıklı, çatlaklı kaya blokları düşme tehlikesi gösterebileceğinden her türlü kazının dikkatli yapılması, kazı esnasında düşebilecek blokların kırılarak yerinde imha edilmesi gerekmektedir.
- Her türlü kazı öncesi, kendi ve komşu parseller ile varsa çevredeki mühendislik yapıları (yol, köprü vb.) için gerekli önlemler alınmalıdır.

3. FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ

Raporun bu bölümünde planlama alanına ilişkin mevcut fiziksel durum ve sosyal yapı analizleri yer almaktadır. Sırayla kadastral durum, mülkiyet, ulaşım ve nüfus analizleri yer almaktadır.

3.1. KADASTRAL DURUM

Planlama alanının kadastral durum analizinde alanda mevcut durumda bulunan kadastral parseller yer almaktadır.



Harita 4: Planlama Alanı Kadastral Durum

3.2. MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanının mülkiyet analizi incelendiğinde; alandaki 45.154,85 m² 695 ada 23 no.lu kadastral parselleri Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

Alandaki 45.154,85 m² 695 ada 23 numaralı taşınmazın, kıyı ve sahil şeridi ile birlikte İlgili Bakanlığın ihtiyaç duyduğu tesisin Millet Bahçesi Meydan Düzenlemesi Projesi ile İçişleri Bakanlığı'na tahsisli taşınmazların Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından değerlendirilmesi suretiyle ihtiyaç duyulan yapı ve tesislerin yapımına ilişkin protokol kapsamında TOKİ (Toplu Konut İdaresi) Başkanlığınca yapılması kaydıyla misafirhane, sosyal tesis ve sahil güvenlik hizmetlerinde kullanılmak üzere İçişleri Bakanlığına (Jandarma Genel Komutanlığı, Sahil Güvenlik Komutanlığı) ve emniyet hizmetlerinde kullanılmak üzere İçişleri Bakanlığına (Emniyet Genel Müdürlüğü) 2 (iki) yıl süreyle ön tahsisi uygun görülmüştür.

3.3. ULAŞIM ANALİZİ

Sinop ili Merkez ilçesi Zeytinlik Mahallesi'nde bulunan planlama alanı Enver Bahadır Caddesi üzerinde, Sinop Burnu'na yakın konumda bulunmaktadır. Cadde burun ile şehir merkezi arasında bağlantı yoludur.



Harita 5: Planlama Alanı Ulaşım İlişkisi

3.4. NÜFUS

Sinop ili nüfusu: 218.408'dir. Bu nüfusun % 63'ü şehirlerde yaşamaktadır (2021 sonu). İlin yüzölçümü 5.718 km²'dir. İlde km²'ye 38 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkezde 148'dir.)

İlde yıllık nüfus % 1,33 artmıştır. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Merkez (% 3,78)- Durağan (% -5,29)

04 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre merkez ilçeye beraber 9 İlçe, 9 belediye, bu belediyelerde 50 mahalle ve ayrıca 464 köy vardır.

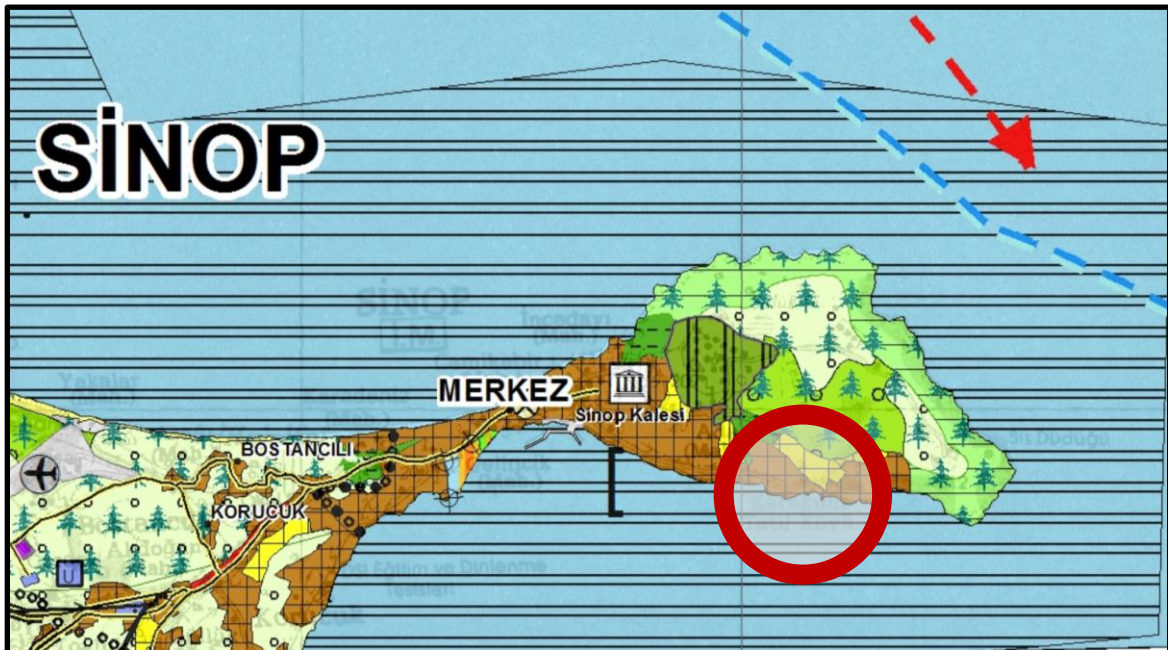
Tablo 1: İlçenin Yıllara Göre Nüfusu (TÜİK,2021)

İlçe	Nüfus	Nüfus	Nüfus Artışı %	Belediye Sayısı	Mahalle Sayısı	Köy Sayısı	Köy Nüfusu	Şehir Nüfusu	Şehirde Oturan %	Alanı Km2
	2020	2021								
Ayancık	23734	23739	0.21	1	5	71	10357	13382	56.37	862
Boyabat	44443	44004	-9.93	1	9	107	15311	28693	65.21	1512
Dikmen	4860	4753	-22.26	1	3	28	3474	1279	26.91	411
Durağan	17861	16940	-52.94	1	6	69	9374	7566	44.66	995
Erfelek	12024	12003	-1.75	1	3	46	7992	4011	33.42	412
Gerze	26191	27027	31.42	1	7	42	8574	18453	68.28	487
Merkez	65489	68012	37.8	1	13	38	11533	56479	83.04	442
Saraydüzü	5885	5926	6.94	1	1	30	4042	1884	31.79	334
Türkeli	15973	16004	1.94	1	3	33	9490	6514	40.70	263
TOPLAM	216460	218408		9	50	464	80147	138261	63.30	5718

4. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

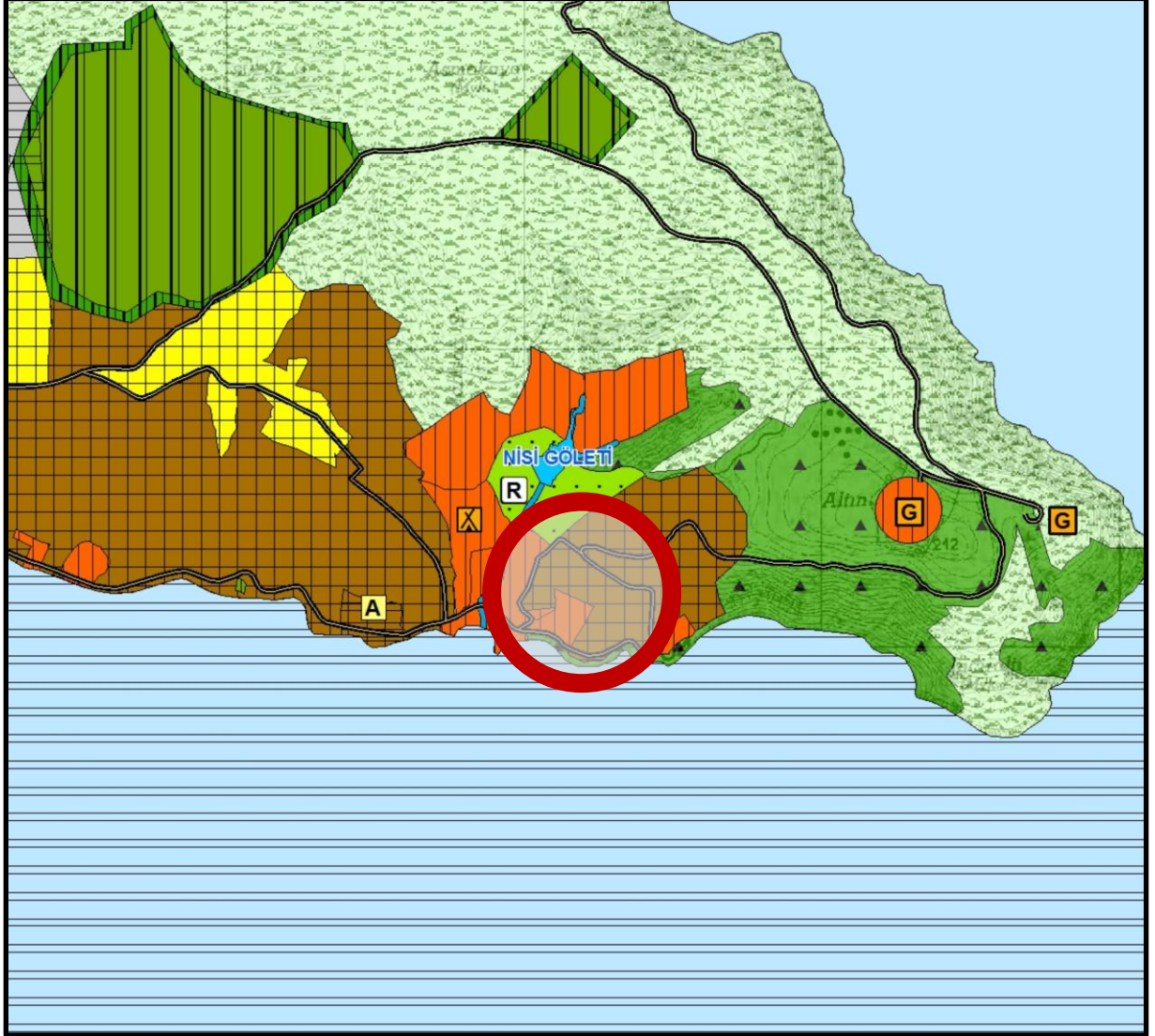
TC Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 13.07.2007 tarihinde onaylanan ve 23.01.2008 tarihinde askı sonrası onayı yapılan Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (ÇDP) "Kentsel Yerleşim Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır.



Harita 6: 1/100.000 Sinop Çevre Düzeni Planı

4.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

1/25.000 Ölçekli Sinop Merkez İlçe Planlama Alt Bölgesi Çevre Düzeni Planı 03.05.2012 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı “Kentsel Meskun Alan”, “Kamping Alanında” ve “Orman Alanı” kalmaktadır.



Harita 7: 1/25.000 Çevre Düzeni Planı

4.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

03.02.2020 tarih ve 14 sayılı Sinop Belediye Meclisi kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Merkez ilçesi, Zeytinlik Mahallesi 695 ada 23 parselde içinde bulunduğu Plan 28.10.2021 tarih ve 2021872 sayılı Mahkeme kararı ile iptal edilmiştir. İptal edilen Nazım İmar Planında “Park Alanı” ve “Karma Kullanım (Turizm-Ticaret-Konut) fonksiyonu içerisinde kalmaktadır.



Harita 8: 1/5000 Ölçekli İptal Edilen Nazım İmar Planı

4.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

03.02.2020 tarih ve 14 sayılı Sinop Belediye Meclisi kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Merkez ilçesi, Zeytinlik Mahallesi 695 ada 23 parselde içinde bulunduğu Plan 28.10.2021 tarih ve 2021872 sayılı Mahkeme kararı ile iptal edilmiştir. İptal edilen Nazım İmar Planında “Park Alanı” ve “Karma Kullanım (Turizm-Ticaret-Konut)” fonksiyonu içerisinde kalmaktadır. Karma Kullanım (Turizm-Ticaret-Konut) yapılaşma koşulları Emsal : 1.00 Yençok: 10.50 Metredir.



Harita 9 : 1/1000 Ölçekli İptal Edilen Uygulama İmar Planı

5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

5.1. AMAÇ VE HEDEF

Sinop İli, Merkez İlçesi, Zeytinlik Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 4,5 hektar büyüklüğündeki alana ilişkin kurgulanan planlama çalışması ile bölgenin ihtiyacı olan sürdürülebilir ve yaşanabilir alanlar oluşturularak, kentin ihtiyaç duyduğu, güvenli bölgelerin planlanması hedeflenmiştir.

5.2. PLANA İLİŞKİN KURUM GÖRÜŞLERİ

5.2.1. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü;

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün E-74270722-305.99-3102668 sayılı 04.03.2022 tarihli kurum görüşü yazısında; "Sinop Merkez İlçe Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında incelenip bahse konu alanın ÇDP' de yaklaşık olarak "**Kentsel Meskûn Alanı**", "**Kamping Alanı**" ve "**Orman Alanı**" kullanımlarında kaldığı anlaşılmıştır. Diğer yandan, ÇDP'nin "Genel Hükümler" başlığı altında " 4.17. Bu plan ile belirlenen planlama alt bölgeleri içinde veya dışında ihtiyaç olması halinde, güvenlik, sağlık, eğitim vb. sosyal donatı alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, sosyal ve teknik alt yapı, karayolu, demiryolu, havaalanı, baraj, enerji üretimi ve iletimine yönelik kullanımlara ilişkin alt ölçekli planlar, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri doğrultusunda kamu yararı gözetilerek, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri dikkate alınarak, Çevre Düzeni Planı Değişikliğine gerek olmaksızın, ilgili idaresince hazırlanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar." plan hükmü yer aldığından ilgi yazı konusu imar planlarına ilişkin iş ve işlemlerin çevre düzeni planı değişikliğine gerek olmaksızın ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, meri mevzuat kapsamında ilgili idaresince yürütülebileceği" değerlendirilmektedir.

5.2.2. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü;

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 66844966-400-[3376-1777]-174165 sayılı 18.08.2020 tarihli kurum görüşü yazısında; "Sinop İskele meydanından Valilik Binasına kadar olan alanın kentsel dönüşüm kapsamına alınmasına

ve Sinop İli Merkez İlçe Yüzölçümlü, Sinop İl jandarma Komutanlığına tahsisli sosyal tesis binasının “ Millet Kıraathanesine” dönüştürülmesine karar ve verildiğinden, Sinop İli, Merkez Zeytinlik Mahallesinde bulunan Hazineye ait, 33 ada 233 parsel numaralı, 45,030.96 m² yüzölçümlü taşınmazın asgari 20.000 m²'lik kısmının (tamamının tahsisinin mümkün olmaması halinde) Jandarma Genel Komutanlığı adına tahsis edilmesi ve bu arazi üzerinde, boşaltılacak taşınmazdaki hizmetlerin devamını mümkün kılacak emsal bir yapının inşa edilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu parsellerin 33 ada 233 parselin 1.214 m²'lik bölümünün kıyı kenar çizgisinin deniz tarafına, 13.768 m² kısmının ise kıyı mevzuatı uyarınca ayrılması gerekli sahil şeridinde isabet ettiği, dolayısıyla parselin kıyı ve sahil şeridinde dışında kalan ve ekli krokide gösterilen yaklaşık 5.000 m²'lik bölüme yönelik tahsis işlemlerinin sürdürülebileceği, Sinop Meydankapı Mahallesinde Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli olan ve Millet Bahçesi projesi çerçevesinde Millet Kıraathanesi dönüştürülecek yapıya karşılık olarak, Zeytinlik Mahallesindeki 233 numaralı parselin Jandarma Genel Komutanlığına tahsis edilecek bölümünde, ilgili kurumun ihtiyaç duyacağı tesisin, Millet Bahçesi Meydan Düzenlemesi Projesi kapsamında TOKİ Başkanlığınca yapılması hususunda gereği istenilmiştir.

Sinop İli, Merkez İlçe, Zeytinlik Mahallesinde bulunan, mülkiyeti Hazineye ait, imar planında yol, park, trafo alanı, konut+ticaret+turizm alanında kalan, bir bölümü kıyı kenar çizgisinin deniz yönünde kıyı (plansız alan) olarak ayrılan, 33 ada 233 parsel numaralı, 45.030,96 m² yüzölçümlü taşınmazın, kıyı ve sahil şeridi ile birlikte 14.491 m² lik kısmının, imar planında gerekli tadilat değişikliğinin yapılması *ve ilgili Bakanlığın ihtiyaç duyduğu tesisin Millet Bahçesi Meydan Düzenlemesi Projesi ile "İçişleri Bakanlığına tahsisli taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından değerlendirilmesi suretiyle ihtiyaç duyulan yapı ve tesislerin yapımına ilişkin protokol kapsamında" TOKİ (Toplu Konut İdaresi) Başkanlığınca yapılması kaydıyla "misafirhane, sosyal tesis ve sahil güvenlik hizmetlerinde kullanılmak üzere" İçişleri Bakanlığına (Jandarma Genel Komutanlığı, Sahil Güvenlik Komutanlığı), 14.491 m²'lik kısmının da "emniyet hizmetlerinde kullanılmak üzere" İçişleri Bakanlığına (Emniyet Genel Müdürlüğü) 2 (iki) yıl süreyle ön tahsisi uygun görülmüştür."* görüşü bildirilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün E-33685449-400[3376.1777]-3248920 sayılı 31.03.2022 tarihli kurum görüşü yazısında;
“Sinop İli, Merkez İlçesi, Zeytinlik Mahallesinde bulunan 695 ada 23 parsel numaralı, 45.154,84 m² yüzölçümlü (eski 33 ada 233 parsel, 45.030,96 m²) taşınmazın "Askeri Alan

(Jandarma-Sahil Güvenlik ve Bot Bağlama)", "Askeri Alan (Jandarma-Sahil Güvenlik)", "Askeri Alan (Jandarma Güvenlik Bölgesi)", "Resmi Kurum Alanı (Karakol)", "Rekreasyon Alanı" kullanımlarına dair 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onaylanması teklifine ilişkin Sinop Valiliğinin (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) 09.03.2022 tarihli ve 3122742 sayılı yazısında; bahse konu plan taslağının belirtilen tahsis amaçları ve yüzölçümleriyle uyuşmadığının tespit edilmesi nedeniyle, plan teklifinin uygun olmadığı kanaatinin hasıl olduğunun ifade edildiği, yapılan değerlendirmede imar planı teklifinde 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümleri uyarınca düzenleme yapılarak teklifin mevzuata uygun hale getirildiği, dolayısıyla plan teklifine konu alanın tahsis amaçları doğrultusunda planlanmasının mümkün bulunmadığı, ancak ilgi yazıları ekinde sunulmuş haliyle işleme alınabileceği belirtilerek, bahse konu imar planı teklifine göre tahsis işlemlerinin yeniden değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Buna göre; söz konusu taşınmazla ilgili yazımızda tahsisi uygun görülen alanların Bakanlığımız Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün yazısı imar planı taslağında belirtilen alanlar ve idareler dikkate alınmak suretiyle değiştirilmesi ve tahsis işleminin bahse konu plan taslağı dikkate alınarak yürütülmesi uygun görüldüğü” tespit edilmiştir.

5.3. 1/15000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN KARARLARI VE ALAN DAĞILIMI

Sinop İli, Merkez İlçesi, Zeytinlik Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 4,5 hektar büyüklüğündeki alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alan fonksiyonlar Askeri Alan, Resmi Kurum Alanı, Rekreasyon Alanı’dır.

Alan Merkez İlçesi, Zeytinlik mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Kentin ihtiyacını karşılanmasına yönelik planlama alanında mevcut dokunun devamlılığını sağlamak amacıyla 1,459.778 m² büyüklüğünde “**Askeri Alan (Sahil Güvenlik)**”, 17,076.98 m² büyüklüğünde “**Askeri Alan (Jandarma Özel Güvenlik Bölgesi)**”, 6,104.78 m² büyüklüğünde “**Resmi Kurum Alanı (Karakol)**”, 12,957.43 m² büyüklüğünde ve “**Rekreasyon Alan (Rekreasyon Alanı)**” önerilmiştir.

Tablo 2: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanımı

FONKSİYON	TEKLİF 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m ²)	ALANSAL ORANI (%)
ASKERİ ALAN (Sahil Güvenlik)	1,459.77	2.99
ASKERİ ALAN (Jandarma Özel Güvenlik Bölgesi)	17,398.93	36.71
ASKERİ ALAN TOPLAM	18,536.75	39.70
RESMİ KURUM ALANI (Karakol)	6,104.78	12.49
REKREASYON ALANI	12,957.43	26.51
YOLLAR	7,430.87	20.64
TOPLAM	45,351.96	100.00



Harita 10 : 1/5000 Nazım İmar Planı