

SİNOP (YENİMAHALLE)

ADA/PARSEL: 118/3-758/1-759/1-760/1-761/1-761/2-761/3

VE TESCİL HARİCİ ALANLARDA

MİLLET BAHÇESİ

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Sinop İli, Merkez Yenimahalle muhtelif parsellerde
Millet Bahçesi amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar
planı değişikliği

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 21
sayfadır.-

Plan İşlem Numarası UİP: 571055164

İÇİNDEKİLER

A. İMAR PLANI ARAŞTIRMASI

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	1
2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI, İKLİM	3
3. PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN, İLÇENİN SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI	4
4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	6
5. İDARİ YAPI, SINIRLAR	8
6. PLANLAMA ALANININ ÇEVRESİNDEKİ MEKANSAL KULLANIMLAR	9
7. MÜLKİYET BİLGİSİ	9
8. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	10
9. İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU	12
10. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	15
11. PLANA İLİŞKİN ALINAN KAMU KURUM GÖRÜŞLERİ	15

B. PLAN KARARLARI

1. MERİ UYGULAMA İMAR PLANI	15
2. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	17
3. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	17
4. UYGULAMA PRENSİPLERİ	19
5. KAYNAKÇA	19

A. İMAR PLANI ARAŞTIRMASI

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Sinop İli, Karadeniz Bölgesi'nin orta kesiminde, Türkiye'nin en uç kuzey noktasında yer almaktadır. Coğrafi koordinatları 41° 12' ve 42° 06' kuzey enlemleri ile 34° 14' ve 35° 26' doğu boylamlarındadır. Sinop İlinin komşuları batısında Kastamonu, güneyinde Çorum, doğusunda Samsun illeri, kuzeyinde Karadeniz yer almaktadır.

Sinop İli idari yapısı bakımından Merkez İlçe de dahil olmak üzere 9 ilçeye ayrılmıştır. Planlama alanı Sinop (Merkez) Belediyesi, Yenimahalle, Ada/Parsel: 118/3-758/1-759/1 760/1-761/1-761/2-761/3 ve tescil harici alanları kapsamaktadır. Adı geçen parsellerin içerisinde yer aldığı kesimler imar yolları, park alanları ve trafo alanı olarak planlanmıştır. Plan değişikliği gerçekleştirilen alan büyüklüğü 9894,39 m² dir.



Harita 1: Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri



Harita 2: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri



Harita 3: Planlama Alanı Uzak Görüntüsü



Harita 4: Planlama Alanı Yakın Görüntüsü

2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI, İKLİM

Sinop, Karadeniz kıyı şeridinin kuzeye doğru en çok sivrilerek uzanmış bulunan Boztepe Burnu ve Yarımadası üzerinde kurulmuştur. 41 derece 12 dakika ve 42 derece 06 dakika kuzey enlemleri ile 34 derece 14 dakika ve 35 derece 26 dakika doğu boylamları arasında yer alır. 475 km. uzunluğundaki sınırlarının 300 km'si kara, 175 km'si ise deniz kıyısıdır. Dağlar denize paralel olarak uzanmış olup, kuzeybatıda yükselen dağlar Merkez İlçe sahillerine 9-10 km yaklaştıkça alçalır ve sahil ovaları meydana getirir. En yüksek tepeler Ayancık'ta Çangal (1.605 m.) ve Boyabat'ta Dranaz (1.345 m.)dır. Boyabat- Durağan yöresindeki Kızılırmak vadisi dışında önemli vadi yoktur. Sinop ve Boyabat düzlükleri en önemli ova benzeri yerlerdir. Önemli akarsulardan Gökırmak Boyabat ovasını sulayıp Kızılırmak'a karışır. Ayancık, Karasu, Kanlıçay (Güzelceçay) ve Kabalı çayları Karadeniz'e dökülür. Şehrin biri kuzeybatısında, biri güneydoğusunda olmak üzere iki limanı vardır. Esas limanı, güneydoğudaki koyda bulunur. Kuzeybatısındaki Akliman ve Hamsilos Koyu eski devirlerin barınak yerlerindedir.

Sinop, her zaman yağış aldığından zengin orman ve bitki örtüsüyle kaplıdır. Ormanlar hem zengin, hem de çeşitlidir. Çam, köknar, meşe, gürgen, kayın, dişbudak, karaağaç ve kavak, başlıca ağaç türleridir. Ağaç denizi olarak nitelendirilen Çangal Ormanları, Ayancık, Türkeli ve Boyabat yörelerini kaplar. Dıranaz, Göktepe, Soğuksu ve Elekdağ Ormanları da hem önemli doğal güzellikler oluşturur, hem de ekonomik bakımdan büyük değer taşır. Sinop İli'ndeki bitki

örtüsü, çok çeşitli ağaç türlerinden oluşmuştur. İlin kıyı şeridinde Akdeniz bitkileri de görülür. Meşe defne, karaağaç, çınar, fındık, kızılıçık, kayın, gürgen, karaçam ve sarıçamdan oluşan bu bitki örtüsü, yükseltinin 1.800 metreye ulaştığı kesime dek yayılır.

İklim: Sinop ilimiz; Nemli – yarı nemli bir iklime sahip, kışları serin, yazları ılık su fazlası sonbahar ve kış mevsiminde ve orta derecede, deniz tesirine sahip, Sıcaklık ve yağış parametrelerine göre mevsimler arası sıcaklık farkı fazla olmayan, Yağışlar düzenli, sahil kesimi mutedil, iç kesimlerde Karadeniz iklimi ile İç Anadolu İklimi arasında geçiş bölgesi iklimi hakimdir. Sinop'ta karla örtülü gün sayısı 5-6 günü geçmez. En sıcak ay Ağustos, en soğuk ay ise Şubat'tır. Yağışlı gün sayısı yıllık ortalama 133 gün olup, en çok yağış Ekim'de, en az yağışlı ay Mayıs ayıdır. İlimizi iklimsel olarak, Kuzey ve güney kesimler olmak üzere iki kategoride değerlendirmek gerçekçi olacaktır. İl geneline bakıldığında; Sinop'un kuzey kesimlerinde Merkez, Türkeli, Ayancık, Erfelek, Gerze ve Dikmen ilçelerinde Karadeniz iklimi tipi egemendir. Yazın birkaç günü dışında bütün yıl nemli ve yağışlı geçer. Yağış fazlası sonbahar ve kış mevsiminde görülür. Kuzey kesimleri yıl boyunca esen sürekli rüzgârlara maruz kalmaktadır. Güney kesimlerinde, Boyabat, Durağan ve Saraydüzü ilçelerinde ise kıyıya koşut olarak uzanan dağlar nedeniyle, Karadeniz ikliminin etkisi giderek azalmaktadır. Bu bölgede yağışlar azalır, sıcaklık düşer, bozkır ikliminin etkileri görülmeye başlar. İl genelinde mevsimler arası sıcaklık farkları pek büyük değildir. Sahil kesimi ilçelerde uzun yıl ortalama sıcaklık 13-15 dereceler, iç kesim ilçelerde 12-14 dereceler arasında değişmektedir. İl geneli yağış rejimine bakıldığında; sahil ilçelerde uzun yıl ortalama yağış miktarları; 650 – 1050 mm arasında, iç kesimdeki ilçelerde 400 – 550 mm arasında değişiklik göstermektedir. İl geneli rüzgâr durumu ise; Sahil kesimlerde, hâkim rüzgâr yönü kuzey batıdır. (Karayel) uzun yıl ortalama rüzgar hızı 3.5 m/sn dir. İç kesimlerde hakim rüzgar batıdır, rüzgar sahil kesimlere göre daha hafif olarak, ortalama 1.0 m/sn ile 2.0 m/sn arasında eser. Nisbi nem yönünden sahil kesimler % 75 nem ortalamasının üzerinde, iç kesimler ise %60 nem oranının altındadır.

Planlama alanı Sinop İli, Merkez ilçe, Belediye sınırları içerisinde Yenimahalle'de yer almaktadır. Çevre yapılaşmalar yoğun meskun konut alanı, ticaret alanları ile kentsel ve sosyal trafo alanları olarak oluşmuştur.

3. PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU İLİN, İLÇENİN SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

2023 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre; 114.183 erkek ve 115.533 kadın olmak üzere Sinop İlinin nüfusu 229.716 kişidir. Nüfus yoğunluğu 40 kişi/km² dir. Bu nüfus ile ülke nüfusunun % 0.27 sine denk gelmektedir. Nüfus sıralamasına göre ilçeler: Merkez(68972), Boyabat(45833), Gerze(29534), Ayancık(24473), Durağan(17900),

Türkeli(17211), Erfelek(13123), Saraydüzü(6642), ve Dikmen(5156) kişidir.

Ekonomik koşullarının yetersiz olması nedeniyle Sinop'tan sürekli olarak il dışına göç olmuştur. 1960 yılından sonra başka illere ve yurt dışına yönelen göç hareketi il nüfusunun gelişimini olumsuz yönde etkilenmiştir. Sinop'ta doğurganlık düzeyinin düşük olması da il nüfusunun yavaş gelişmesinde önemli bir etkidir. Karadeniz sahil şeridindeki Merkez, Ayancık, Gerze ile Türkeli ilçelerinin köylerinde dağınık bir kırsal yerleşme özelliği göze çarpar. İç kısımlardaki Boyabat ve Durağan ilçelerinin köylerinde ise toplu yerleşme örneği görülmektedir. Sinop İlinin yerleşme düzenini; il topraklarının denizle olan doğal ve ekonomik ilişkileri, dağların ve ormanların kümeleniş biçimi belirler. Ekonomik kaynaklarının sınırlı oluşu, iç kısımlarla olan ulaşım bağlantılarının zayıflığı, kıyı kesimdeki yerleşmelerde nüfusun gelişimini olumsuz etkilemektedir.

Sinop'ta ticaret kısmen komşu illerle bağlıdır. Kurulan hafta pazarları il ve ilçe çevresinde ürünlerin değerlendirilmesinde önemli rol oynamaktadır. Ayrıca son yıllarda yaygınlaşan seralarda üretilen turfanda sebze ve meyveler de bu pazarlarda pazarlanmaktadır. İlin geleneksel ürünleri olan pirinç, kestane, balık ve kereste gibi tarım ürünleri ile tuğla, konfeksiyon, balık unu ve yağı, sim ipliği ve cam ürünleri gibi sanayi ürünleri iç ve dış pazarlarda pazarlanmaktadır. Sinop ilinden AB Ülkeleri, Uzak Doğu Ülkeleri, Afrika Ülkeleri, Azerbaycan, Türkmenistan, Kazakistan, Kırgızistan, Özbekistan, Irak, İran, Ukrayna, ABD, Libya ve Peru'ya plastik masa, plastik aksesuarlar, kereste, deniz salyangozu eti, balık unu, balık yağı, metalize iplik, konfeksiyon ve deterjan ihraç edilmektedir. Sinop İl Merkezi ve Boyabat İlçesinde olmak üzere 2 adet Ticaret ve Sanayi Odası mevcuttur. Sinop Sanayi ve Ticaret Odası'na 1197, Boyabat Sanayi ve Ticaret Odası'na 666 kayıtlı üye bulunmaktadır. Esnaf ve Sanatkarlar Odaları Birliği'ne bağlı 16 Esnaf ve Sanatkar Odası bulunmakta olup, bu odalara kayıtlı 6.927 aktif üye bulunmaktadır.

Merkez İlçe nüfusu kış aylarında 65000-70000 kişi aralığında seyretmektedir. Yaz aylarında ise Sinop İli'nin genelinde görülen turizm hareketliliği ile merkez ilçe nüfusu 150000-200000 aralığında seyretmektedir. Yaz aylarında konaklama tesislerindeki doluluk oranı tam kapasiteye kadar çıkmakta, beraberinde günlük tur operatörleri ile gelen birçok yerli ve yabancı turistte şehirden hizmet almaktadır. Bu hareketlilik gerek ulaşım sektörüne, gerekse hizmetler sektörüne ekonomik olarak artı değer katmaktadır.

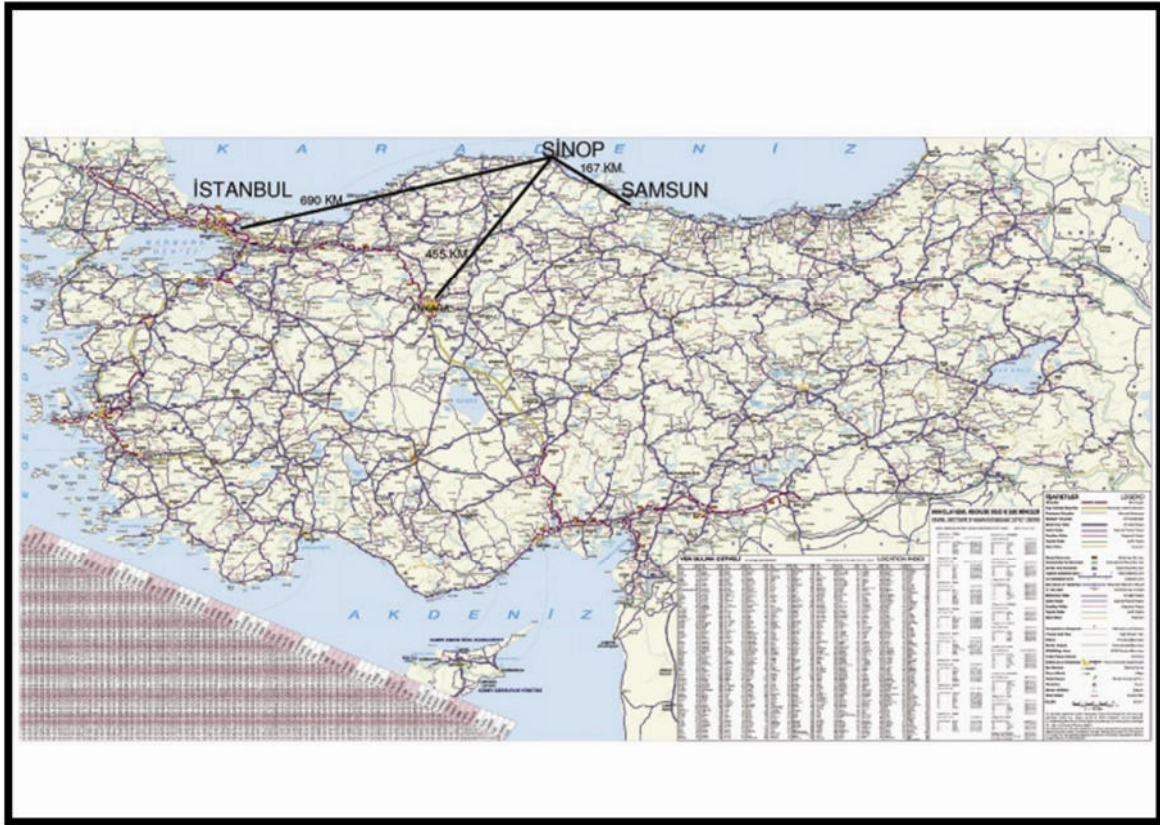
2023 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçlarına göre; Sinop Belediye sınırları nüfusu 69844 (34095 erkek, 35749 kadın) kişi, Yenimahalle nüfusu 4735(2254 erkek, 2481 kadın) kişidir.

4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

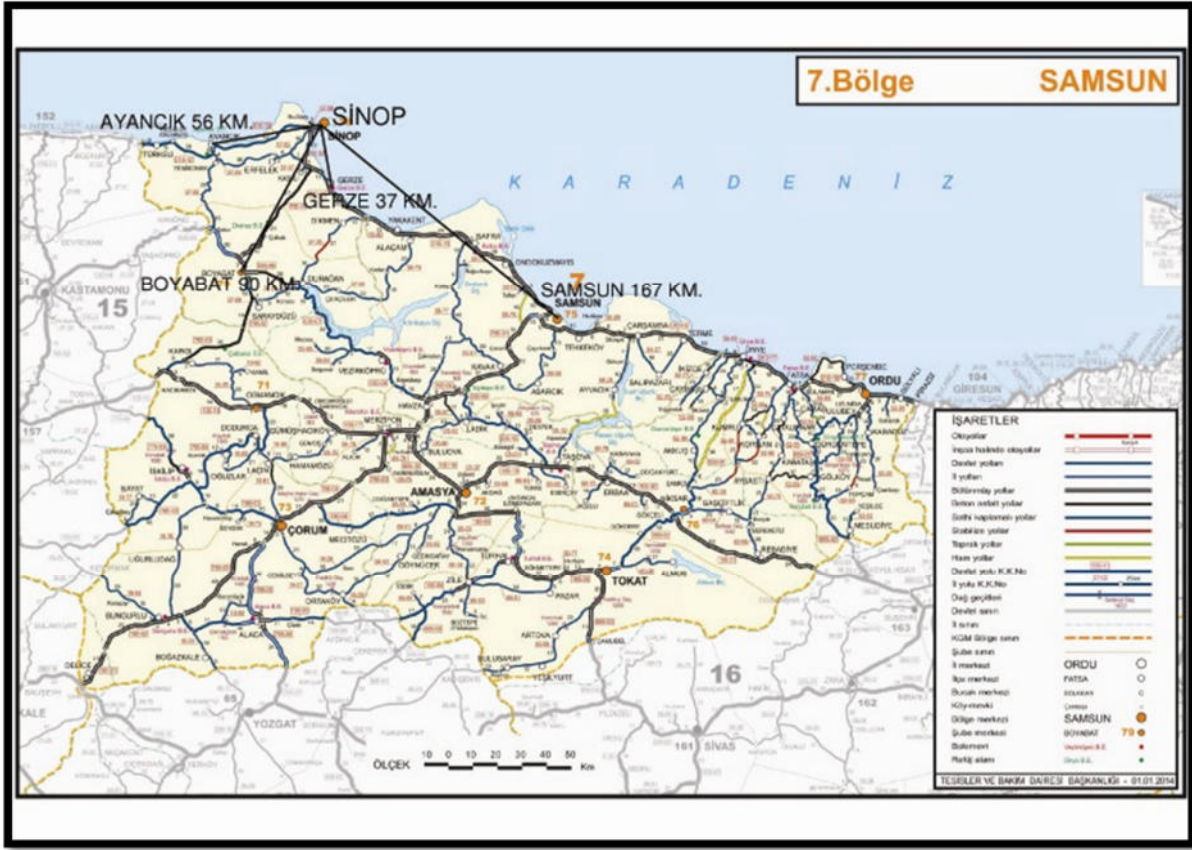
Sinop İli doğusunda yer alan Samsun'a sahil karayolu ile bağlanmaktadır. Ankara ve İstanbul gibi büyükşehirlere Boyabat İlçesi üzerinden Kastamonu istikametinde devam edilerek ulaşım sağlanmaktadır. Sinop havaalanı faaliyette olup, sadece İstanbul servisi bulunmaktadır. Şehir merkezinde yer alan iskele büyük yolcu gemilerine hizmet verebilecek kapasitedir.

Planlama alanı Sinop şehir merkezindedir. Alana ulaşım alt ve üst yapıları tamamlanmış aktif olarak kullanılan imar yolları ile sağlanmaktadır. Beraberinde konumu itibarıyla deniz yolu ile ulaşım sağlanabilmektedir.

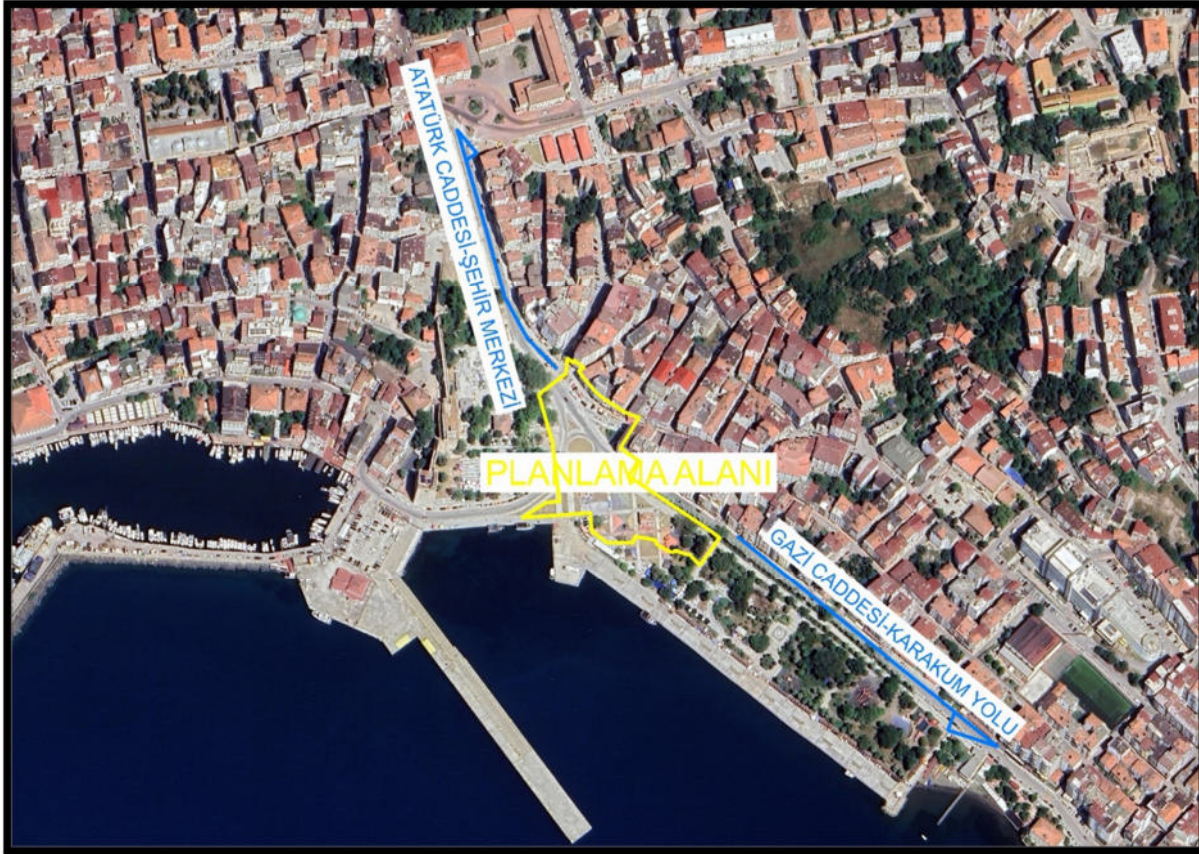
Bazı İl Merkezleri ile İlçelere olan uzaklıkları Şöyledir: Samsun: 167 km., Kastamonu: 197 km., Ankara: 456 km., İstanbul: 690 km., Ayancık: 56 km., Boyabat: 90 km., Gerze:37 km., Erfelek 29 km.' dir. İlçelere ulaşım minibüslerle sağlanmaktadır.



Harita 5: Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri



Harita 6: Planlama Alanının İl Ulaşım Ağındaki Yeri



Harita 7: Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri(uydu görüntüsü)

5. İDARİ YAPI, SINIRLAR

İlin toplam arazisi 5862 km² dir. 2023 yılı TUİK adrese dayalı nüfus kayıt sistemine (ADNKS) göre Sinop İl nüfusu 229.716 kişi, Sinop Merkez İlçe nüfusu 69.844 kişidir. Sinop İli brüt nüfus yoğunluğu 40 kişi/km² dir.



Harita 8: İlçe Sınırları



Harita 9: Yenimahalle Sınırları

6. PLANLAMA ALANININ ÇEVRESİNDEKİ MEKÂNSAL KULLANIMLAR

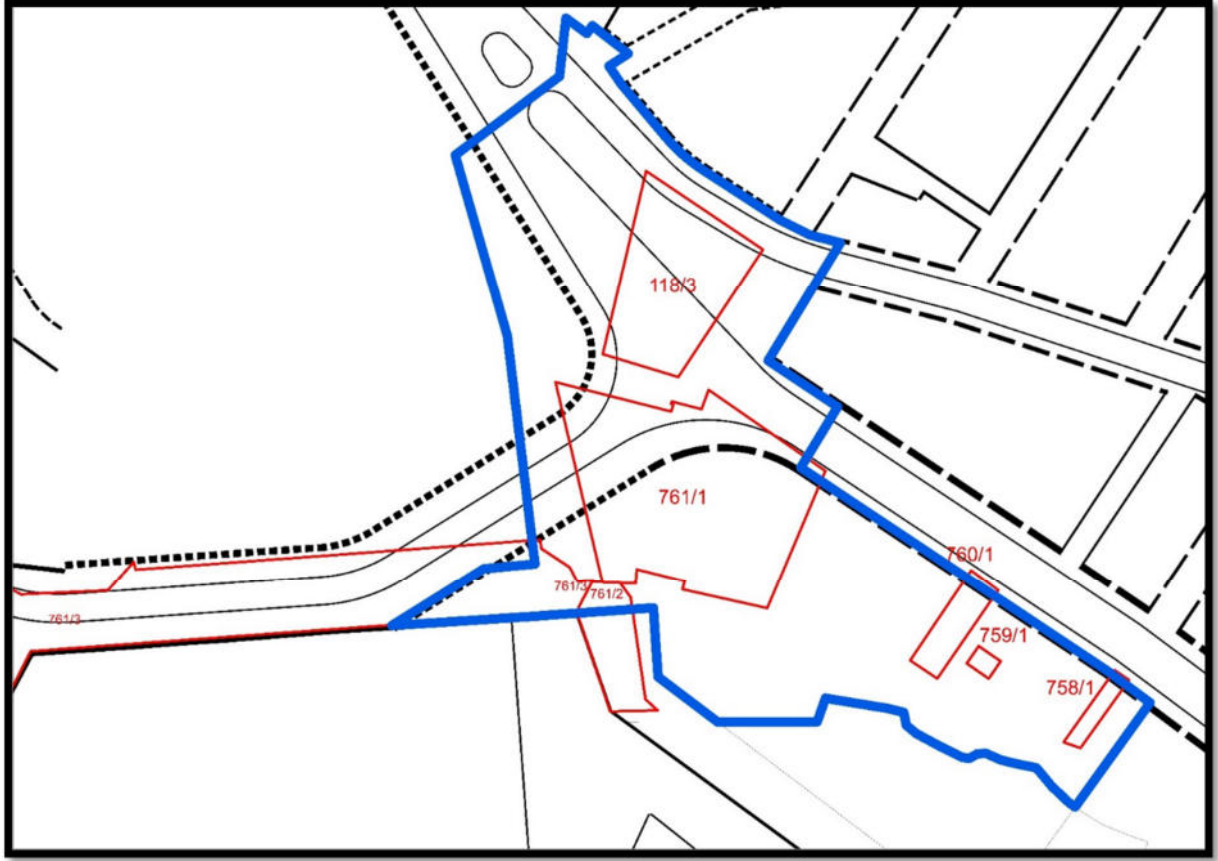
Sinop Merkez Yenimahalle tapulama sahası içerisindeki planlama alanı yakın çevresi kentsel yerleşik alan olarak oluşmuştur. Bu kesimlerde yapılaşmaların tamamlandığı, yoğun meskûn konut alanlarından ve ticaret kullanım alanları ile kentsel donatı alanlarından oluştuğu görülmektedir.

7. MÜLKİYET BİLGİSİ

Yenimahalle içerisinde kalan plan değişikliğine konu alanın içerisinde özel mülkiyete tabi alan bulunmamaktadır. Etkilenen 7 adet parselin tamamı kamu mülkiyetinde olup, kalan kesimler tescil harici alanlardan oluşmaktadır. Plan değişikliği Yenimahalle Ada/Parsel: 118/3-758/1-759/1-760/1-761/1-761/2-761/3 ve tescil harici alanları kapsamaktadır.

Tablo 1: Planlama Alanı Parsel Dağılımı (m²)

ADA/PARSEL NO MÜLKİYET	PARSEL ALANI BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	PLANA DAHİL OLAN KISMI (m ²)	FONKSİYON
118/3 KAMU	818.61	818.61	PARK-YOL-REFÜJ
758/1 KAMU	66.08	61.96	MİLLET BAHÇESİ
759/1 KAMU	25.14	25.14	MİLLET BAHÇESİ
760/1 KAMU	160.64	148.93	MİLLET BAHÇESİ
761/1 KAMU	1781.14	1781.14	MİLLET BAHÇESİ-YOL
761/2 KAMU	268.82	57.65	MİLLET BAHÇESİ
761/3 KAMU	6544.57	335.33	MİLLET BAHÇESİ
TESCİL HARİCİ	6665.63	6665.63	MİLLET BAHÇESİ-YOL REFÜJ-TRAFO ALANI
TOPLAM		9894.39	



Harita 10: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

8. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

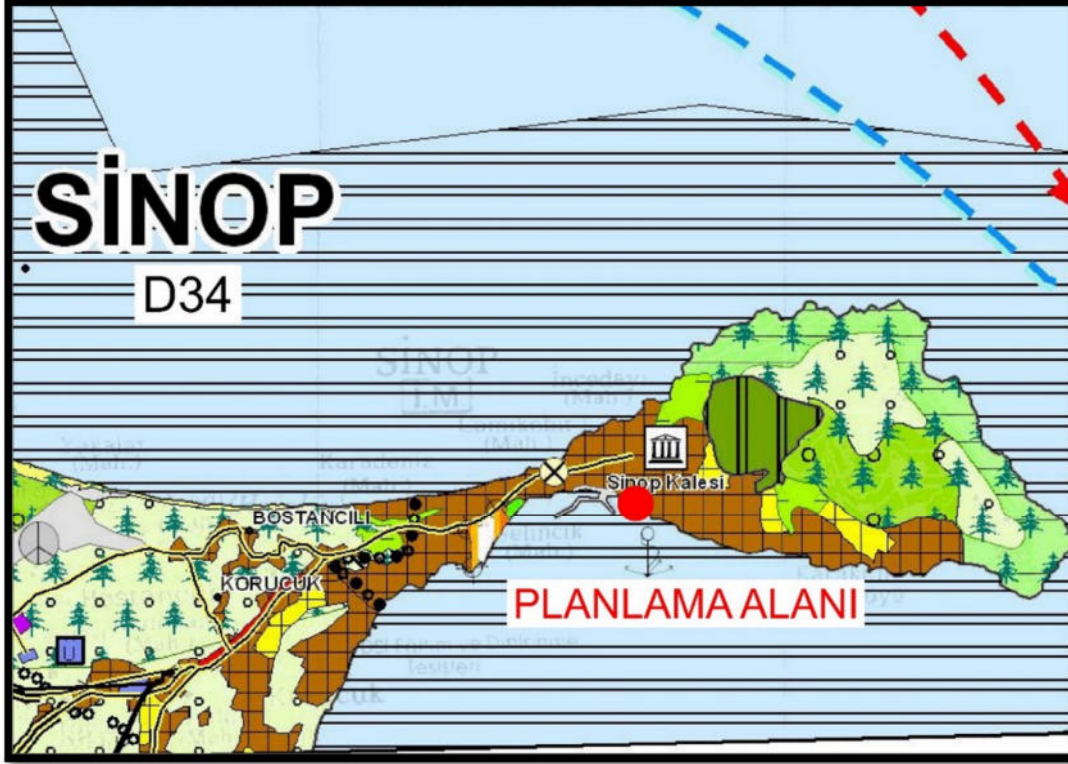
Planlama alanı, Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda D34 numaralı paftadadır. Planlama sahası, Çevre Düzeni Planı'nda **Kentsel Yerleşik Alanda** kalmaktadır.

Tablo 2: Çevre Düzeni Planı Nüfus Projeksiyonu

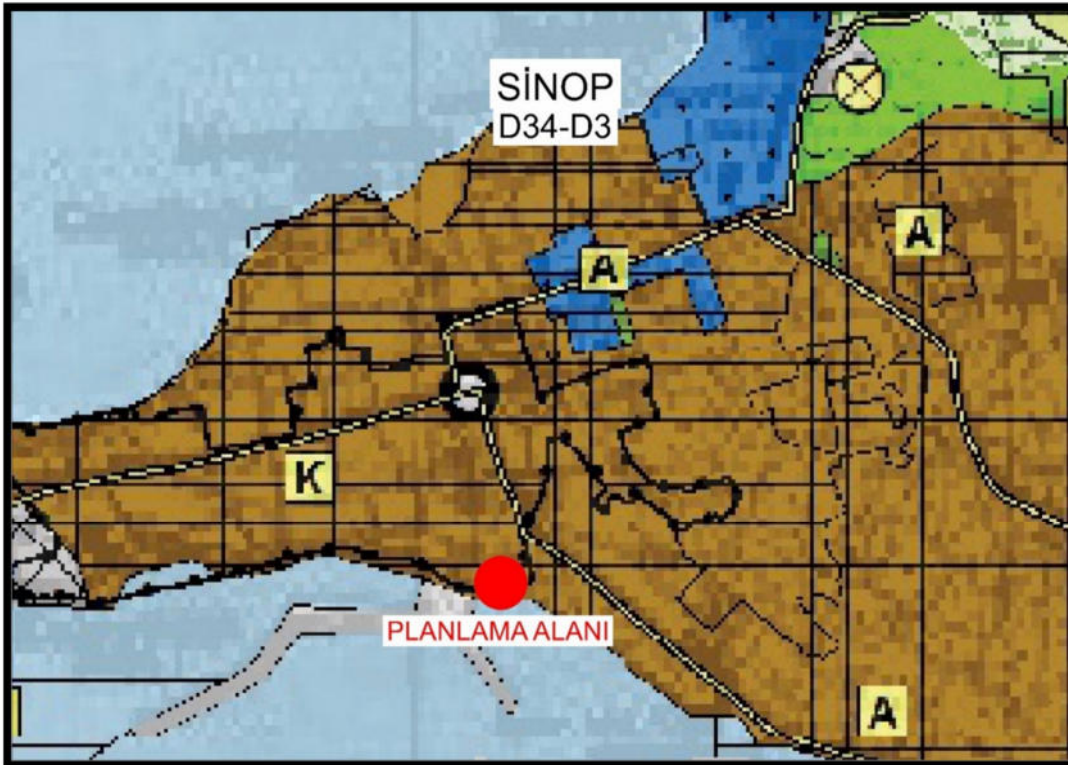
SİNOP MERKEZ İLÇE 2025 YILI NÜFUS PROJEKSİYONU	KENTSEL NÜFUS	KIRSAL NÜFUS	TOPLAM NÜFUS
MERKEZ İLÇE	80.000	21.500	101.500

Sinop Merkez İlçe Planlama Alt Bölgesi 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri detaylandırılarak alan kullanımlarına ait yasal sınırlar belirlenmiştir. 1/25000 ölçekli Plan'ın genel stratejisi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na uygun olarak tesis edilmiştir. Hedef yılı 2025 olan 1/25000 ölçekli Sinop Çevre Düzeni Planı'nda nüfus projeksiyonu 101500 kişi olarak hesaplanmıştır. Sinop Merkez İlçe Planlama Alt Bölgesi 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanı Kentsel Meskun Alan olarak belirlenmiştir. Çevre Düzeni Planı'nın 5.1.2.3 no.lu plan hükmünde; “*Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile kentin ve kentlinin ihtiyacına yönelik kentsel ve sosyal altyapı alanları, ticaret ve yönetim merkezleri, konut dışı kentsel çalışma alanları, turizm tesis alanları, açık ve yeşil alanlar ile kentsel teknik altyapı alanları yer alabilir*” hükmü bulunmaktadır.

İmar planı değişikliğini kapsayan kesimin meri Sinop (Merkez) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki kullanım kararları park alanları, trafo alanı ve imar yolları olarak belirlenmiştir. Üst ölçek plan kararlarına uygun olarak Sinop (Merkez) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmıştır.



Harita 11: 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



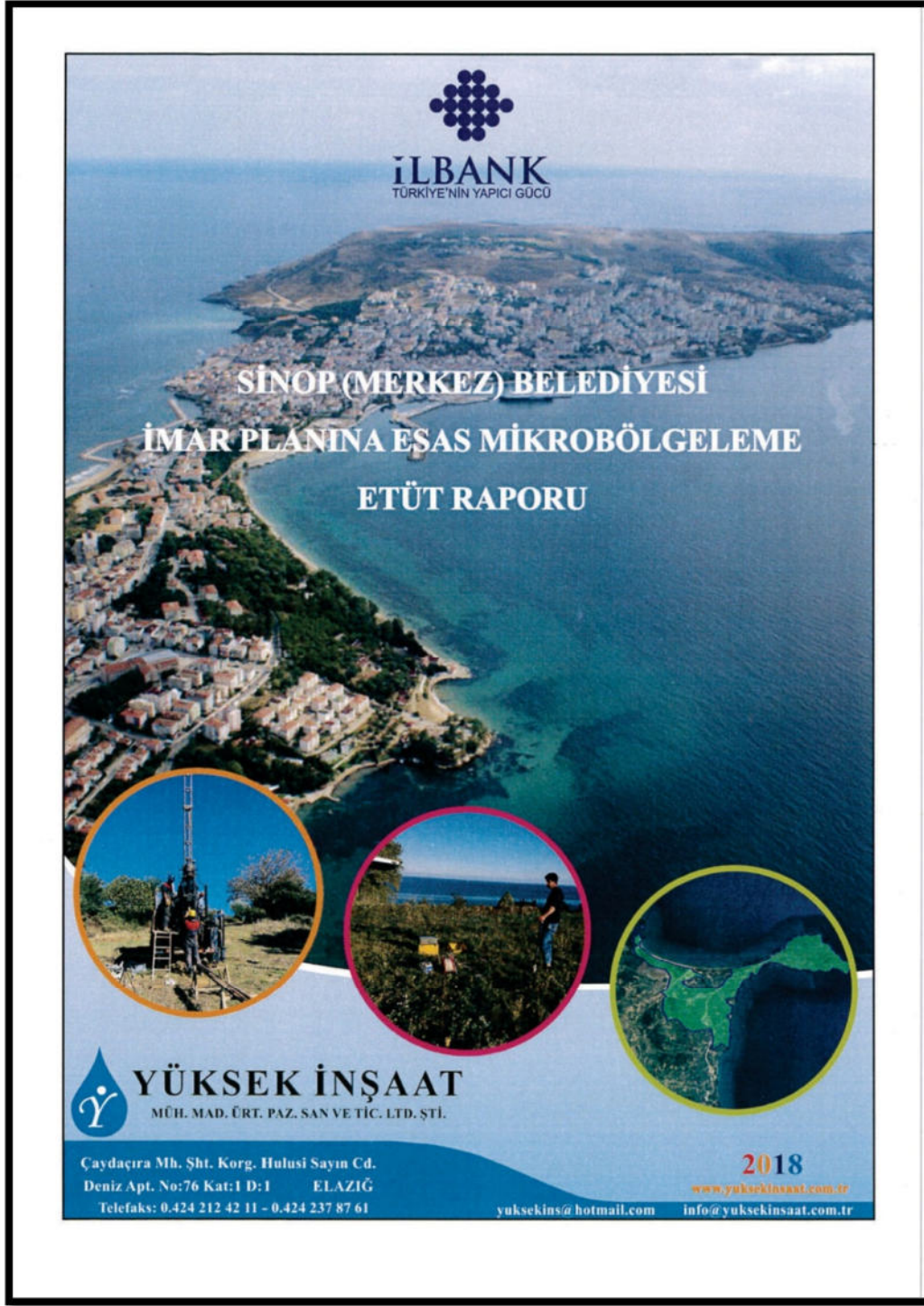
Harita 12: 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı











Harita 13: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

9. İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU

Sinop (Merkez) Belediyesi İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu İlbank A.Ş. tarafından hazırlanmış olup Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.04.2018 tarihinde onaylanmıştır. Rapor içeriğinde planlama alanının tamamının 'Önlemler Alan-5.1a (ÖA-5.1a) Önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma vb. sorunlu alanlar' olarak değerlendirildiği görülmektedir.



Şekil 1: Sinop (Merkez) Belediyesi İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Kapak Sayfası

İL	: SİNOP	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ	
İLÇE	: MERKEZ	Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.	
BELDE	:		
KÖY/MAH	:		
MEVKİİ	:		
PAFTA	: 1/5000 Ölçekli D34-D-23-C, D34-D-24-D, D34-D-24-C, D34-D-25-D, D34-D-23-D, D34-D-22-C, D34-D-22-D, D34-D-23-B, D34-D-24-A, D34-D-24-B, D34-D-22-B, D34-D-22-A, D34-D-21-B, D34-D-16-C, E34-A-03-A, E34-A-02-B, E34-A-02-A, E34-A-02-C 1/1000 ölçekli 125 adet halihazır haritada sınırları belirtilen alan	Mustafa İLHAN Jeofizik Müh.	İlhami YAŞAR Jeoloji Müh.
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU			
 Melike ÖZTÜRK Jeofizik Müh.			
 D. Çiğdem DURU Jeoloji Yük. Mühendisi			
 Yücel EKİCİ Jeoloji Mühendisi			
 Mesut AKSLAN Jeoloji Yük. Mühendisi			
			
648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.			
05.04/2018	/...../2018	
 Cahit SOCCAMAN Yerbilimsel Etüt Daire Başkanı		 Hidayet UYSAL Genel Müdür Yardımcısı V.	
ONAY			
05.04/2018			
 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür			

Şekil 2: Sinop (Merkez) Belediyesi İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası

10. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

ITRF 96 koordinat sisteminde ve 2005.0 epoğunda hazırlanan ve İlbank A.Ş. Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından 14.06.2021 tarihinde onaylanan D34-D-24-D-1-A numaralı 1/1000 ölçekli halihazır haritada yer almaktadır.

11. PLANA İLİŞKİN ALINAN KAMU KURUM GÖRÜŞLERİ

21.06.2022 tarih ve 40 sayılı Sinop Belediye Meclisinin kararı ile onaylanan Sinop Uygulama İmar Planı'na ilişkin kamu kurumlarına ait görüşlerde belirtilen hususlara uygun olarak planlama süreci gerçekleştirilmiştir.

B. PLAN KARARLARI

1. MERİ UYGULAMA İMAR PLANI

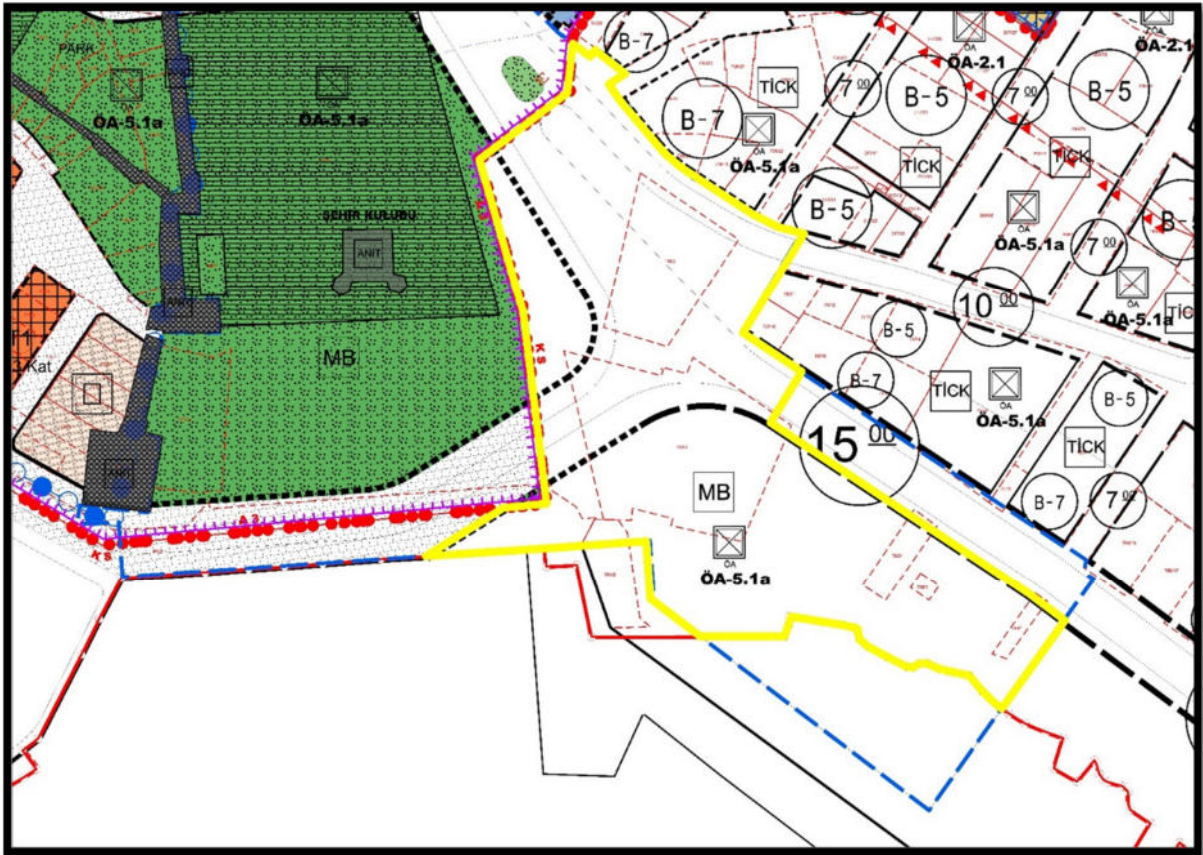
Sinop (Merkez) Belediyesi, Yenimahalle sınırları içerisinde yer alan plan değişikliğine konu parseller ile tescil harici alanların kullanım kararları, yapılaşma şartları vb. konular 21.06.2022 tarih ve 40 sayılı Sinop Belediye Meclisinin kararı ile onaylanan Sinop 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile belirlenmiştir.

Plan değişikliği yapılması amaçlanan alanlar yürürlükteki uygulama imar planında açık ve yeşil alanlar (park alanı-pasif yeşil), trafo alanı ve imar yolları olarak belirlenmiştir. Batısı Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında değerlendirilen Kentsel Sit ve 3. Derece Arkeolojik Sit alanıdır. Güneyi Kıyı Kanunu'na tabi alanlardan olup, doğusu ile kuzeyi ise kentsel yerleşik alanlardır. Planlama alanı şehrin ana ulaşım aksını oluşturan Gazi Caddesi ile Atatürk Caddesinin kesişim bölgesinde taşıt trafiğinin yoğun olduğu bir kesimdedir.

Plan değişikliği sınırı batı komşuluğunda Kentsel Sit ve 3. Derece Arkeolojik Sit alanları bulunmaktadır. Sit alanlarına ait kesimleri kapsayan Sinop (Merkez) Koruma Amaçlı İmar Planı Sinop Belediye Meclisi'nin 08.03.2024 tarih ve 39 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



Harita 14: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Harita 15: 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

2. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Sinop (Merkez) Belediyesi sınırları içerisinde kentsel sit ve arkeolojik sit alanları dışında kalan kesimi kapsayan Uygulama İmar Planı 21.06.2022 tarih ve 40 sayılı Sinop Belediye Meclisinin kararı ile onaylanarak askı sürecinin bitmesi ile kesinleşmiştir. Kentsel sit ve arkeolojik sit alanlarına ait Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Sinop Belediye Meclisi'nin 08.03.2024 tarih ve 39 sayılı kararı ile onaylanarak askı süreci devam etmektedir. Sinop (Merkez) Belediyesi sınırlarında TOKİ tarafından yaklaşık 5,00 hektar büyüklüğünde uygulaması yapılarak inşa edilen alan Millet Bahçesi olarak projelendirilmiştir. Millet Bahçesi proje çalışmaları sırasında Sinop 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmış, uygulama imar planında Millet Bahçesi olarak tasarlanan alanın yaklaşık 1,00 hektarlık kısmı park ve imar yolları şeklinde planlanmıştır. Sinop Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Millet Bahçesi kullanımı plan kararlarında yer almakla birlikte Sinop Uygulama İmar Planında Millet Bahçesi kullanım kararı bulunmadığı nedeniyle iki imar planının kesişim bölgesindeki Millet Bahçesi kullanım kararında farklılıklar oluşmuştur. Uygulama imar planında değişiklik yapılması yoluyla plan bütünlüğünün sağlanması amaçlanmaktadır. Planların bütünleştirilmesi amacıyla imar yollarının revize edilmesi, alan kullanım kararlarının yenilenmesi gerekmektedir. Sinop Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'ndan gelen veriler değerlendirilerek plan değişikliği gerçekleştirilen alanların ulaşım yapısı ve alan kullanım kararları yeniden belirlenecektir.

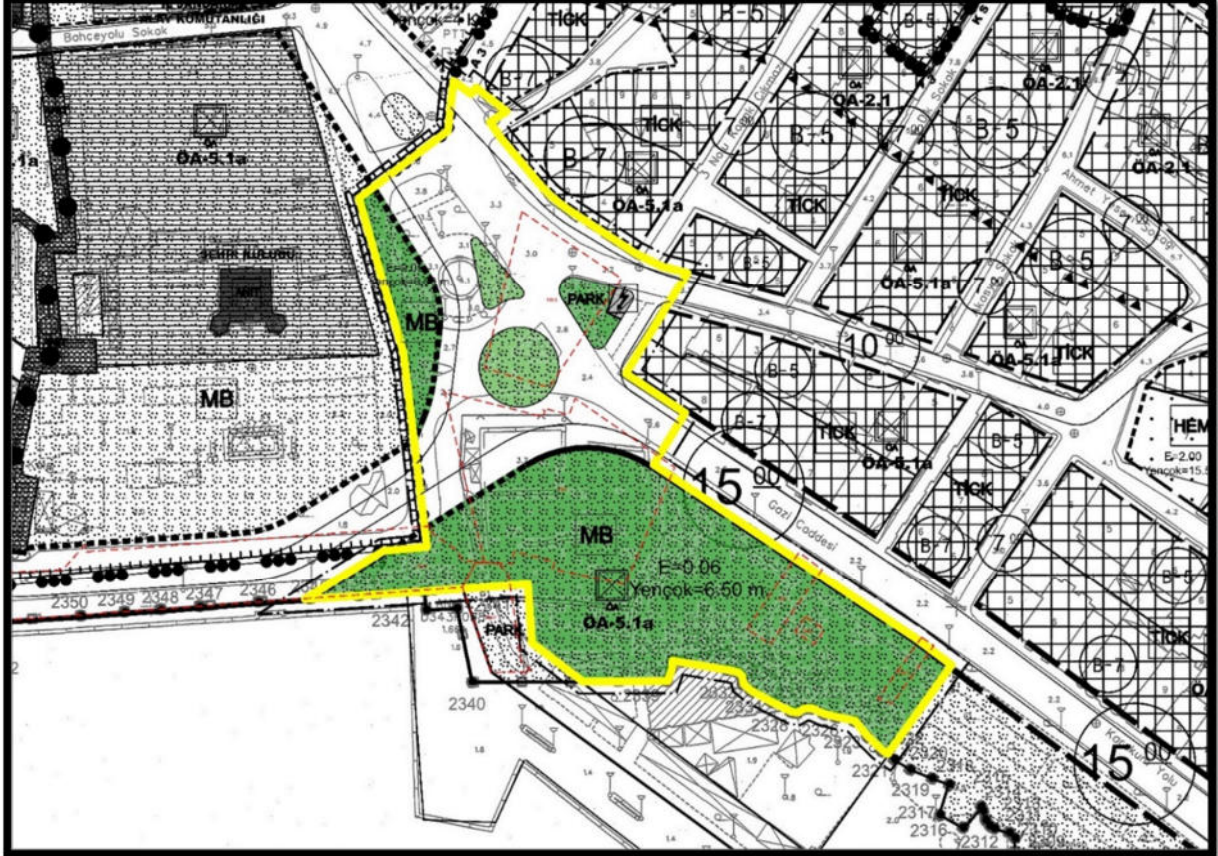
3. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Uygulama imar planı değişikliği ile meri Sinop Uygulama İmar Planı'nda "park alanı" olarak belirlenmiş kesimde "millet bahçesi" olarak fonksiyon değişikliği yapılması amaçlanmaktadır. Millet Bahçesi'nin sınırları meri Uygulama İmar Planı ve askı süreci devam eden Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı içerisinde yer aldığından plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla ulaşım yapısı da beraberinde revize edilmiştir. İmar planı değişikliği sınırları meri Uygulama İmar Planı içerisinde kalmakta olup, Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'ndan gelen imar yollarına uygun olarak yenilenmiştir. Park alanı olarak planlanmış kesim, plan değişikliğinin amacına uygun olarak Millet Bahçesi olarak planlanmıştır. Millet Bahçesi'nin güney kısmında kalan Kıyı Kanunu'na ve ilgili yönetmeliklerine konu olan kesimlerde konusu gereği değişikliğe gidilmemiştir. Planlama alanında nüfus artışı oluşmadığından ilave sosyal ve kentsel teknik altyapı alanları ayrılmasına ihtiyaç yoktur. Millet Bahçesi yapılaşma şartları; Emsal:0.06, İbadet Alanı (Cami-Mescit) hariç Y_çok:6.50 metredir.

Planlama alanında yapılacak her türlü yapılar için 01.01.2019 tarihinde yayınlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" esaslarına ve İbank A.Ş. tarafından hazırlanan 05.04.2018 tarihinde Çevre ve

Şehircilik Bakanlığınca onaylanan Sinop (Merkez) Belediyesi İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'nda belirtilen hususlara uyulacaktır.

Sinop Belediyesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Açıklama Raporu Plan Hükümleri'nde "Millet Bahçesi" ile ilgili tanım bulunmamaktadır. Uygulama imar planı değişikliği ile Millet Bahçesi fonksiyonu imar planına işleneceğinden plan notlarının belirlenmesi gerekliliği oluşmuştur. Konusu gereği 6 maddelik imar planı notları ile planlama süreci belirlenmiştir.



Harita 15: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Tablo 3: Alan Değişiklik Değerleri (m²)

FONKSİYON	MERİ İMAR PLANI(m ²)	İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ(m ²)	FARK (m ²)
MİLLET BAHÇESİ	0	5589.80	+5589.80
PARK ALANI	5897.15	159.46	-5737.69
PASİF YEŞİL	71.91	420.04	+348.13
TİCARET+KONUT	21.88	0	-21.88
TRAFO	35.07	35.07	0
İMAR YOLLARI	3868.38	3690.02	-178.36
TOPLAM	9894.39	9894.39	0.00

4. UYGULAMA PRENSİPLERİ

Plan ve plan notlarında belirtilmemiş diğer konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, imar planları ile ilgili diğer kanunlar ve bu Kanunlara ait Yönetmelik hükümleri ve 1/100000 Ölçekli Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve Sinop Merkez İlçe Planlama Alt Bölgesi 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümleri geçerlidir.

5. KAYNAKÇA

- Karayolları Genel Müdürlüğü
- TÜİK
- Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı
- Sinop Merkez İlçe Planlama Alt Bölgesi 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı
- Sinop (Merkez) Belediyesi İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu