

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ALTUNTABAK (TUZLUGÖL) MAHALLESİ<br/>REZERV YAPI ALANI 6586 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ<br/>UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU.....</b> | <b>2</b>  |
| <b>1-REZERV YAPI ALANININ JEOLojİK VE JEOTEKNİK AÇIDAN<br/>DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>                                                                                                         | <b>2</b>  |
| <b>2-6586 ADA 1 PARSEL MÜLKİYET DURUMU .....</b>                                                                                                                                               | <b>3</b>  |
| <b>3.MER'İ PLANLAR.....</b>                                                                                                                                                                    | <b>4</b>  |
| <b>3.1REZERV YAPI ALANI KAYSERİ-SİVAS-YOZGAT ÇEVRE DÜZENİ<br/>    PLANINDA Kİ KONUMU.....</b>                                                                                                  | <b>4</b>  |
| <b>3.2 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TALEP EDİLEN ALANIN 1/5000 ÖLÇEKLİ MER'İ<br/>    İMAR PLANINDAKİ DURUMU .....</b>                                                                                      | <b>5</b>  |
| .....                                                                                                                                                                                          | 5         |
| <b>3.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TALEP EDİLEN ALANIN 1/1000 ÖLÇEKLİ MER'İ<br/>    İMAR PLANINDAKİ DURUMU .....</b>                                                                                      | <b>6</b>  |
| <b>3.4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TALEP EDİLEN ALANIN MEVCUT DURUMU .....</b>                                                                                                                           | <b>6</b>  |
| <b>4. 6586 ADA 1 NO'LU PARSEL İÇİN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....</b>                                                                                                                             | <b>8</b>  |
| <b>4.1 İLAVE EDİLMESİ GEREKEN EMSAL DEĞERİNE GÖRE TOPLAM EMSAL<br/>    ALANI HESABI .....</b>                                                                                                  | <b>8</b>  |
| <b>4.2. 6586 ADA 1 PARSEL EMSAL DEĞERİ VE TOPLAM EMSAL ALANI<br/>    KARŞILAŞTIRMA .....</b>                                                                                                   | <b>9</b>  |
| <b>5. PLAN HÜKÜMLERİ.....</b>                                                                                                                                                                  | <b>11</b> |
| <br>Şekil 1:Rezerv Yapı Alanı Çevre Düzeni Planındaki Konumu .....                                                                                                                             | 4         |
| Şekil 2:Rezerv Yapı Alanı Çevre Düzeni Planındaki Konumu .....                                                                                                                                 | 5         |
| Şekil 3:5000 Ölçekli Mer'i Plan .....                                                                                                                                                          | 5         |
| Şekil 4:1000 Ölçekli Mer'i Plan .....                                                                                                                                                          | 6         |
| Şekil 5:Google Earth Görüntüsü .....                                                                                                                                                           | 6         |
| Şekil 6:6586 Ada 1 Parsel Mer'i İmar Planı.....                                                                                                                                                | 7         |
| Şekil 7:Mevcut Vaziyet Planı .....                                                                                                                                                             | 7         |
| Şekil 8:Vaziyet Planındaki Blok Tipi Bilgileri .....                                                                                                                                           | 8         |
| Şekil 9:6586 Ada 1 Parsel İmar Planı Değişikliği.....                                                                                                                                          | 9         |
| Şekil 10: Revize Vaziyet Planı.....                                                                                                                                                            | 10        |
| <br>Tablo 1.6586 Ada 1 No'lu Parsele Ait Değerler.....                                                                                                                                         | 7         |
| Tablo 2.İlave Edilmesi Gereken Emsal Değerine Göre Toplam Emsal Alanı Hesabı.....                                                                                                              | 8         |
| Tablo 3.Mevcut Durum ve Plan Değişikliği si Karşılaştırma Tablosu .....                                                                                                                        | 9         |

**SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ALTUNTABAK (TUZLUGÖL) MAHALLESİ  
REZERV YAPI ALANI 6586 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Sivas İli, Merkez İlçesi, Altuntabak (Tuzlugöl) Mahallesi sınırları içerisinde kalan “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında 23.03.2015 tarih ve 2002 sayılı Makam Olur’u ile “Rezerv Yapı Alanı” olarak belirlenen alan için hazırlanan imar planları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nün 10.06.2020 tarih ve 116734 sayılı kararı ile kesinleşmiştir.

Sivas İli, Merkez İlçesi, Altuntabak (Tuzlugöl) Mahallesi sınırları içerisinde kalan “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında 23.03.2015 tarih ve 2002 sayılı Makam Olur’u ile “Rezerv Yapı Alanı” olarak belirlenen alanda; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü arasında imzalanan 19.02.2019 tarihli protokolde belirtilen Maliye Hazinelerine ait taşınmazlardaki inşai faaliyetler Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yürütülmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı 15.11.2021 tarih ve 144335 sayılı yazısında; Altuntabak Mahallesi 6587 ada 4 parsel üzerine inşaatı planlanan 1 adet bloğun, saha çalışmaları esnasında gerçekleşen fiziki engellerden dolayı, ilgili yazı Ek’inde gönderilen Revize Vaziyet Planında 6586 ada 1 parsel (Ada-1 ) (şekil:6) sınırları içerisinde yeniden düzenlendiği ve söz konusu Revize Vaziyet Planına göre 6586 ada 1 parsel (Ada-1) için oluşacak emsal değişikliğinin Mer’i İmar Planında revize edilesi gerektiğini Belediyemize iletmiştir.

**1-REZERV YAPI ALANININ JEOLojİK VE JEOTEKNİK AÇIDAN  
DEĞERLENDİRİLMESİ**

Sivas ili, merkez ilçesi imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu sivas il afet ve acil durum müdürlüğü tarafından 08.06.2011 tarihinde onaylanmıştır.

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı revizyonuna esas jeolojik – jeoteknik etüt raporu doğrultusunda öa simgesiyle gösterilen alanlar “önlemlı alanlar” olarak tanımlanmıştır.

Rezerv yapı alanı; Önlemlı alanlar-2.1 ve Önlemlı alanlar-5.1 olarak belirlenen alanda kalmaktadır.

Yukarıda bahsi geçen rapora göre;

Önlemlı alanlar-2.1 (öa-2.1) olarak belirlenen alanlarda; kazı öncesi stabiliteye yönelik ayrıntılı çalışmalara yapılmalı, önlem projeleri belirlenerek uygulanmalıdır. Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

Bu alanlarda parsel bazında alınacak önlemler, yapılacak kazılarda yamaç boyunca stabilitenin bozulacağı göz önüne alınmalı, yamaç boyunca önlemlerin uygulanması sağlanmalıdır. Yüzey suları, atık sular ve yeraltı sularını ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

Jipsli alanlarda yapı yükleri jips altındaki birimlere taşıtırılmalıdır. Yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ile temel tipi ve derinliği parsel bazı zemin etütlerinde belirlenmelidir.

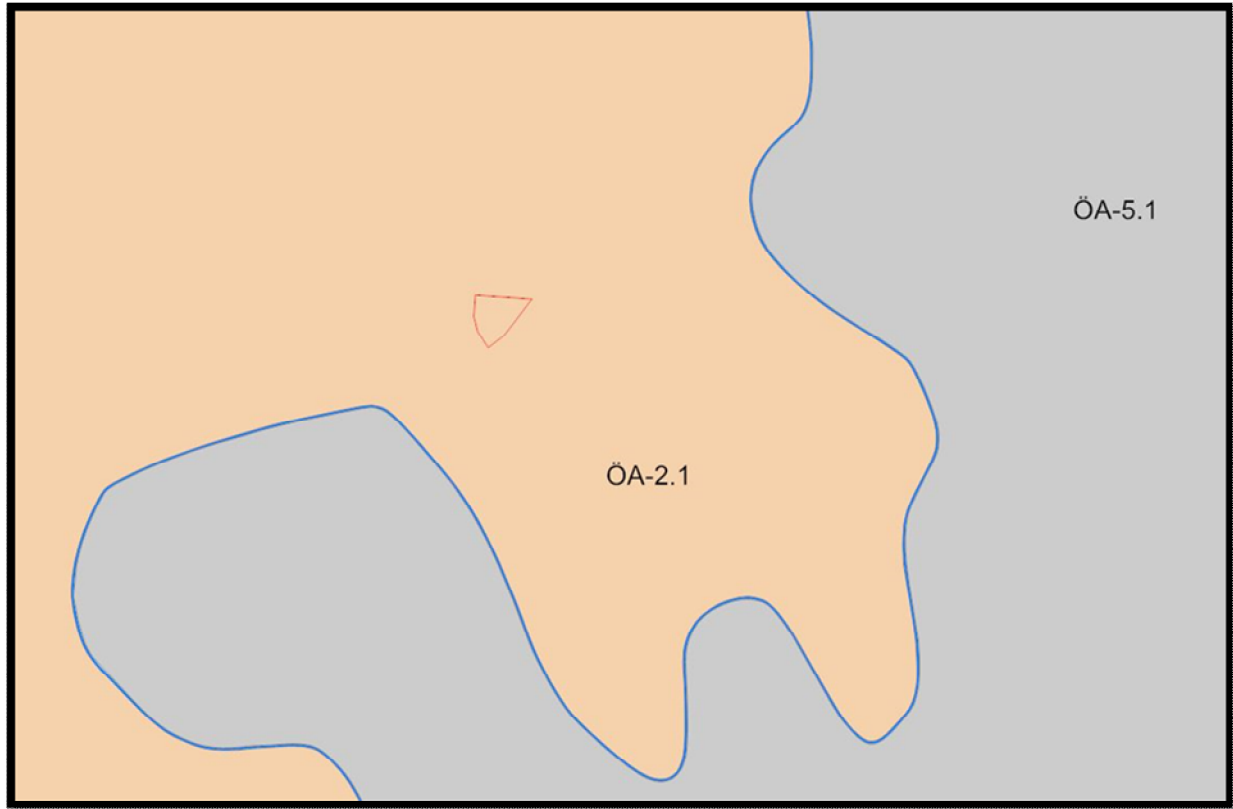
Önleml alanlar-5.1 (öa-5.1) olarak belirlenen alanlarda; bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazı semin etütlerinde şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli gerekli görölmesi halinde belirlenecek önlemler, zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.

Heterojen yapıya sahip alüvyon birimlerde farklı oturmalar karşı yapılar homojen zeminlere oturtulmalıdır.

Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

Yüzey suları, atık sular ve yeraltı sularını ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır. Yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile temel tipi ve derinliği parsel bazı zemin etütlerle belirlenmelidir.

**Plan değışikliğı yapılan 6586 ada 1 parsel Önleml alanlar-2.1 (öa-2.1) olarak belirlenen alanda kalmaktadır.**



## 2-6586 ADA 1 PARSEL MÜLKİYET DURUMU

Söz konusu ada ve parselin mülkiyetinin tamamı Maliye Hazinesine ait olup, taşınmaz toplamda 9114.57 m<sup>2</sup>'dir.

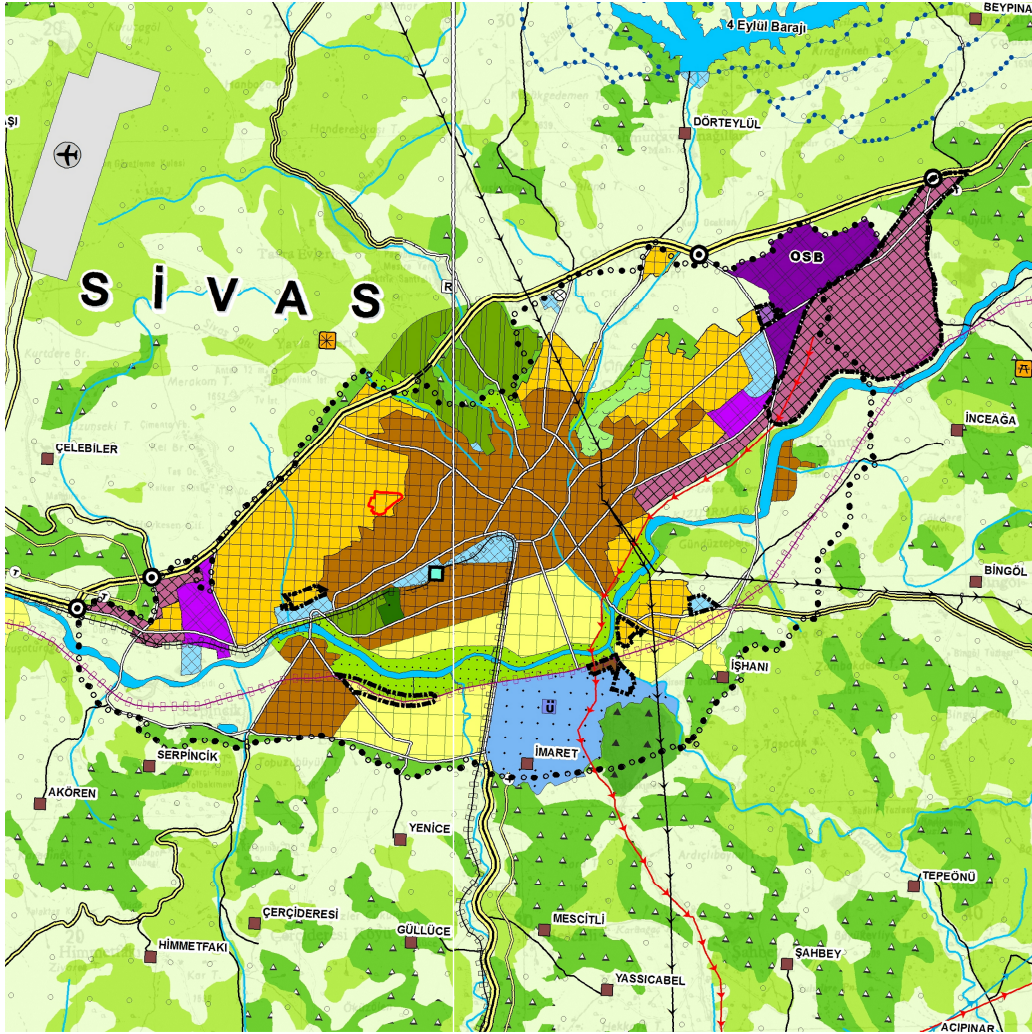
| Zemin Hisse Maliğı | Pay | Payda | Hisse Tipi           | İştirak No | Zemin Tipi | Taşınmazı | Mevkii | Pafta | Ada  | Parsel | ToplamAlan | Hisse Karşılığı | Taşınmazın Cinsi |
|--------------------|-----|-------|----------------------|------------|------------|-----------|--------|-------|------|--------|------------|-----------------|------------------|
| MALİYE HAZİNESİ    | 1   | 1     | Paylı Mülkiyet (Müş) | AT         | ALTUNTA    | ÇORAK     |        |       | 6586 | 1      | 9114.57    | 9114.57         | ARSA             |

### 3.MER'İ PLANLAR

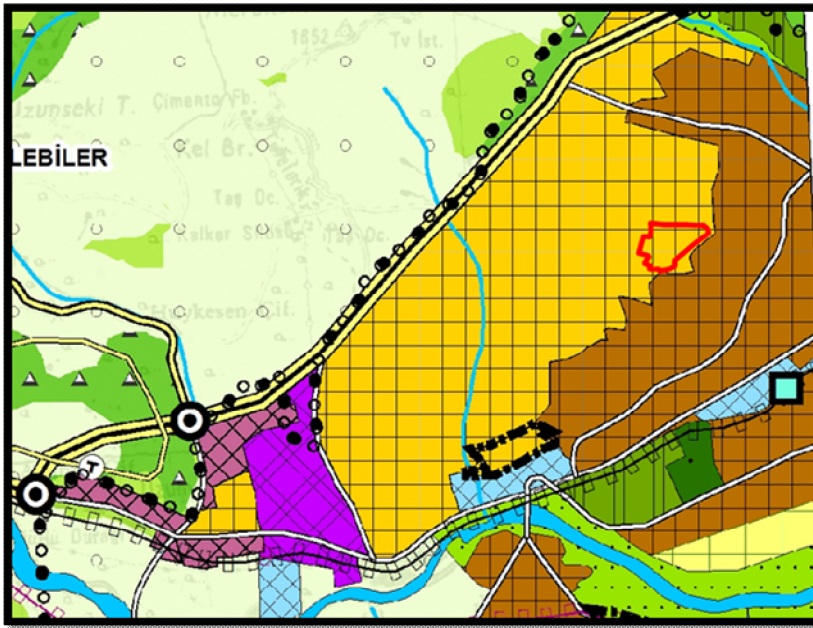
#### 3.1REZERV YAPI ALANI KAYSERİ-SİVAS-YOZGAT ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA Kİ KONUMU

Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (I37 Plan Paftası, I38 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 05.07.2018 tarihinde onaylanmıştır.

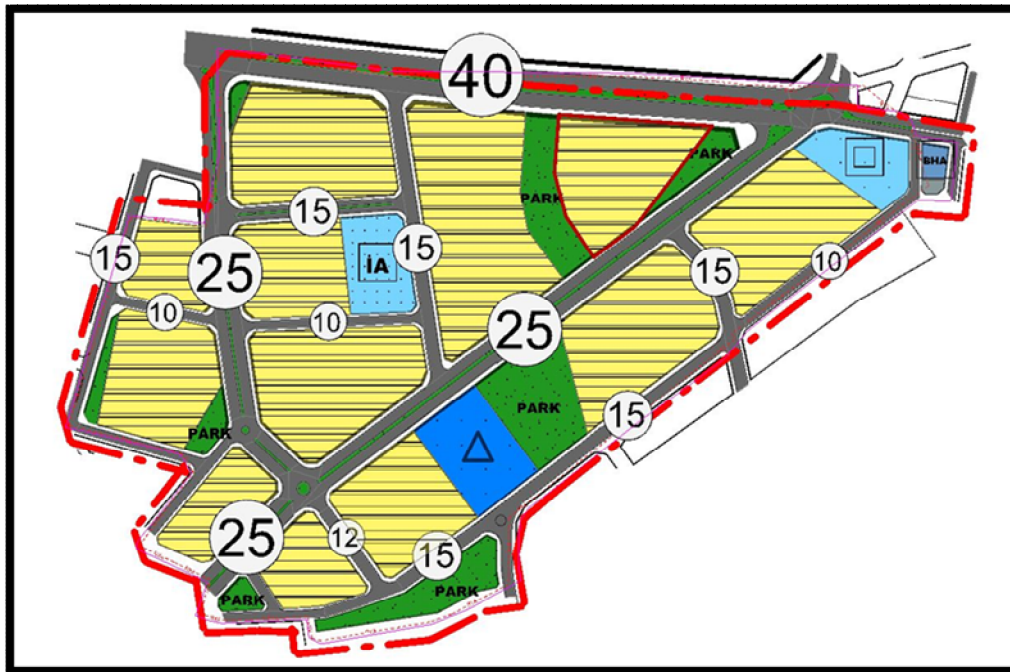
Şekil:1 ve şekil:2'de Altıntabak Mahallesi, Rezerv Yapı Alanı sınırları gösterilmiş olup bu alan Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alanı" fonksiyonundadır.



Şekil 1:Rezerv Yapı Alanı Çevre Düzeni Planındaki Konumu



### 3.2 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TALEP EDİLEN ALANIN 1/5000 ÖLÇEKLİ MER'İ İMAR PLANINDAKİ DURUMU



### 3.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TALEP EDİLEN ALANIN 1/1000 ÖLÇEKLİ MER'İ İMAR PLANINDAKİ DURUMU



Şekil 4:1000 Ölçekli Mer'i Plan

### 3.4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TALEP EDİLEN ALANIN MEVCUT DURUMU



Şekil 5:Google Earth Görüntüsü



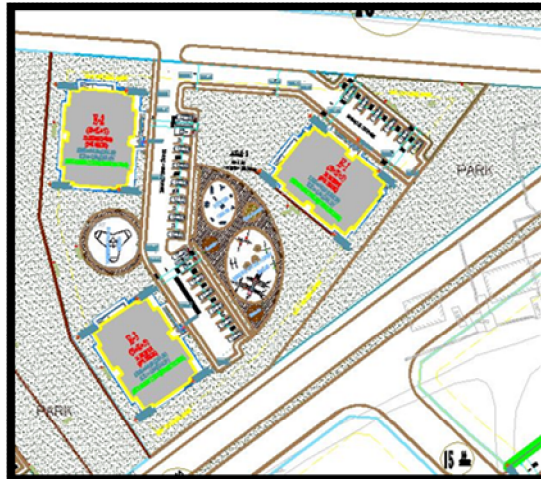
Şekil 6: 6586 Ada 1 Parsel Mer'i İmar Planı

Şekil 2'de söz konusu 6586 ada 1 nolu parsel 9,114.56 m<sup>2</sup> olup, yapılaşma koşulları Emsal=1.25, yençok=25.50 m'dir.

| 6586 ADA 1 PARSEL | TAPU ALANI (M <sup>2</sup> ) | EMSAL DEĞERİ | TOPLAM EMSAL ALANI (M <sup>2</sup> ) |
|-------------------|------------------------------|--------------|--------------------------------------|
| MERİ İMAR PLANI   | 9.114,56                     | 1.25         | 11.393,20                            |

Tablo 1. 6586 Ada 1 No'lu Parcele Ait Değerler

Tablo 1'de belirtilen değerler doğrultusunda, mevcut vaziyet planında aynı emsal alanına ve kat adedine sahip 3 adet blok (şekil:7) tasarlanmış olup 1 adet bloğa ait emsal alanı 3.213,98 m<sup>2</sup>, 3 adet bloğa ait emsal alanı 9.641,94 m<sup>2</sup>'dir.



| BİNA BİLGİLERİ |           |                        |                        |
|----------------|-----------|------------------------|------------------------|
| BLOK ADI       | KATLAR    | İNŞAAT ALANI           | EMSAL ALANI            |
| E TİPİ (B+Z+5) | B. KAT    | 543,86 m <sup>2</sup>  | 111,75 m <sup>2</sup>  |
|                | ZEMİN KAT | 533,57 m <sup>2</sup>  | 518,71 m <sup>2</sup>  |
|                | 1. KAT    | 536,94 m <sup>2</sup>  | 522,08 m <sup>2</sup>  |
|                | 2. KAT    | 536,94 m <sup>2</sup>  | 522,08 m <sup>2</sup>  |
|                | 3. KAT    | 523,50 m <sup>2</sup>  | 508,64 m <sup>2</sup>  |
|                | 4. KAT    | 536,94 m <sup>2</sup>  | 522,08 m <sup>2</sup>  |
|                | 5. KAT    | 523,50 m <sup>2</sup>  | 508,64 m <sup>2</sup>  |
|                | TOPLAM    | 3735,25 m <sup>2</sup> | 3213.98 m <sup>2</sup> |

Şekil 7: Mevcut Vaziyet Planı

#### 4. 6586 ADA 1 NO'LU PARSEL İÇİN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığının 15.11.2021 tarih ve 144335 sayılı yazı ve eklerinde belirtilen; 6587 ada 4 parsel üzerine inşaatı planlanan 1 adet bloğun (6587 ada 4 nolu parselde daha önce yapılması planlanan 1 adet blok için arazide çöp tabakası temizlendikten sonra oluşan tabii zemin kotları blok yerleşimine uygun olmadığından, yerleşimin yapılması için alana fazla dolgu yapılması gerektiği ve mevcut altyapı kotlarıyla bloğa bağlantı sağlamak mümkün olmamaktadır), ilgili yazı ekinde gönderilen Revize Vaziyet Planında 6586 ada 1 parsel (Ada-1 ) (şekil:10) sınırları içerisinde yeniden düzenlendiği ve söz konusu Revize Vaziyet Planına göre 6586 ada 1 parsel (Ada-1) için oluşacak emsal artışının Mer'i İmar Planında revize edilmesi gerektiği belirtilmiş ve Belediyemizce plan değişikliği hazırlanmıştır.

| BİNA BİLGİLERİ |           |                        |                        |
|----------------|-----------|------------------------|------------------------|
| BLOK ADI       | KATLAR    | İNŞAAT ALANI           | EMSAL ALANI            |
| E TİPİ (B+Z+5) | B. KAT    | 543,86 m <sup>2</sup>  | 111,75 m <sup>2</sup>  |
|                | ZEMİN KAT | 533,57 m <sup>2</sup>  | 518,71 m <sup>2</sup>  |
|                | 1. KAT    | 536,94 m <sup>2</sup>  | 522,08 m <sup>2</sup>  |
|                | 2. KAT    | 536,94 m <sup>2</sup>  | 522,08 m <sup>2</sup>  |
|                | 3. KAT    | 523,50 m <sup>2</sup>  | 508,64 m <sup>2</sup>  |
|                | 4. KAT    | 536,94 m <sup>2</sup>  | 522,08 m <sup>2</sup>  |
|                | 5. KAT    | 523,50 m <sup>2</sup>  | 508,64 m <sup>2</sup>  |
|                | TOPLAM    | 3735,25 m <sup>2</sup> | 3213,98 m <sup>2</sup> |

Şekil 8: Vaziyet Planındaki Blok Tipi Bilgileri

6586 ada 1 parselde yapılması planlanan 4. blok için gerekli toplam emsal alanı 3.213,98 m<sup>2</sup>, 4 blok için gereken toplam emsal alanı 12.855,92 m<sup>2</sup>'dir.

Tablo 1'de belirtilen 6586 ada 1 parselin Mer'i İmar Planına göre emsal alanı 11.393,20 m<sup>2</sup>'dir.

6586 ada 1 parselde 4 adet blok yapılması için gerekli toplam emsal alanı 1.462,72 m<sup>2</sup>, ilave edilmesi gereken emsal değeri 0.16'dır.

#### 4.1 İLAVE EDİLMESİ GEREKEN EMSAL DEĞERİNE GÖRE TOPLAM EMSAL ALANI HESABI

|                                         |                          |
|-----------------------------------------|--------------------------|
| 6586 ADA 1 PARSEL TAPU ALANI            | 9.114,56 M <sup>2</sup>  |
| MERİ PLAN 6586 ADA 1 PARSEL EMSAL ALANI | 11.393,20 M <sup>2</sup> |
| BİR BLOK TOPLAM EMSAL ALANI             | 3.213,98 M <sup>2</sup>  |
| DÖRT BLOK TOPLAM EMSAL ALANI            | 12.855,92 M <sup>2</sup> |
| GEREKEN EMSAL ALANI                     | 1.462,72 M <sup>2</sup>  |
| GEREKEN EMSAL DEĞERİ                    | 0.16                     |

Tablo 2: İlave Edilmesi Gereken Emsal Değerine Göre Toplam Emsal Alanı Hesabı

Yapılan hesaplamalar doğrultusunda mevcut ada emsali olan 1.25 değerine, gerekli olan 0.16 değerinin ilave edilmesi ile elde edilen yeni emsal değeri 1.41'dir. İnşaat yapım süresince gerek duyulabilecek emsal alanı ihtiyacı da göz önünde bulundurulduğunda 6586 ada 1 nolu parselin emsal değeri 1.50 olarak verilmiştir. Mer'i İmar Planında ki Yençok=25.50 metre olan bina yükseklik değerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.



Şekil 9: 6586 Ada 1 Parsel İmar Planı Değişikliği

|                                         | TAPU ALANI<br>(M <sup>2</sup> ) | EMSAL DEĞERİ | TOPLAM EMSAL<br>ALANI (M <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------------------|---------------------------------|--------------|-----------------------------------------|
| MEVCUT<br>DURUM                         | 9,114.56                        | 1.25         | 11,393.20                               |
| PLAN<br>DEĞİŞİKLİĞİ<br>SONRASI<br>DURUM | 9,114.56                        | 1.50         | 13,671.84                               |

#### 4.2. 6586 ADA 1 PARSEL EMSAL DEĞERİ VE TOPLAM EMSAL ALANI KARŞILAŞTIRMA

Tablo 3: Mevcut Durum ve Plan Değişikliği si Karşılaştırma Tablosu



Şekil 10: Revize Vaziyet Planı

Bu imar planı değişikliği ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan kararlarını etkileyecek bir plan değişikliği yapılmadığından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında değişikliğe gidilmemiştir.

## **5. PLAN HÜKÜMLERİ**

**1-1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARINI ETKİLEYECEK DEĞİŞİKLİK YAPILMAMIŞTIR.**

**2-ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 10.06.2020 TARİH VE 116734 SAYILI KARARI İLE KESİNLEŞEN 1/1000 ÖLÇEKLİ ALTUNTABAK (TUZLUGÖL) MAHALLESİ REZERV YAPI ALANI İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.**

NOT: Bu adada daha önce yerleşimi bulunan blok için çöp tabakası temizlendikten sonra oluşan tabii zemin kotları blok yerleşimine uygun olmamaktadır. Yerleşimin dolgu yapılması gerekmektedir ve mevcut altyapı kotlarıyla bloğa bağlantı sağlamak mümkün değildir. Bu sebeple bu adada bulunan blok Ada 1'e taşınarak yeni bir yerleşim yapılmıştır.

Sivas İli, Merkez İlçesi, Altuntabak Mahallesi  
6586 ada 1 parsel (Rezerv Yapı Alanı) 1/1000  
Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİ:

Plan Açıklama Raporu