



**SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ
YENİ MAHALLESİ
(ESKİ ESENTEPE VE YUNUS EMRE MAHALLELERİ)
77.14 HA'LİK RİSKLİ ALANIN 4.32 HA'LİK
1. ETAP UYGULAMA ALANINA İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr





İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMAMANIN AMACI	4
2.PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
3. PLANLAMA ALANININ FOTOĞRAFLARI	8
4. JEOLJİK YAPI ANALİZİ	10
5.PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU	13
6.PLANLAMA ALANI KURUM GÖRÜŞLERİ	13
7. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU	14
7.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	14
7.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MER'İ NAZIM İMAR PLANI	16
8. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	17

Şekiller Listesi

Şekil 1 Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü	5
Şekil 2. Planlama Alanı Konumu	6
Şekil 3. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu	7
Şekil 4. Planlama Alanı Yakın Çevre Analizi	7
Şekil 5. Planlama Alanı Fotoğraf Yönleri	8
Şekil 6. 1 ve 2 Numaralı Görünüm.....	9
Şekil 7. 3 ve 4 Numaralı Görünüm.....	9
Şekil 8. 5 ve 6 Numaralı Görünüm.....	9
Şekil 9. 7 ve 8 Numaralı Görünüm.....	9
Şekil 10. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi	11
Şekil 11. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası	12
Şekil 12. Planlama Alanının Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu	15
Şekil 13. Planlama Alanının Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu	16
Şekil 14. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	18

Tablolar Listesi

Tablo 1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı	17
--	----



Sivas İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesi (Eski Esentepe Ve Yunus Emre Mahalleleri)
77.14 Ha'lık Riskli Alanın 4.32 Ha'lık 1. Etap Uygulama Alanına İlişkin
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu



PLANIN İSMİ		SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, YENİ MAHALLESİ (ESKİ ESENTEPE VE YUNUS EMRE MAHALLELERİ) 77.14 HA'LİK RİSKLİ ALANIN 4.32 HA'LİK 1. ETAP UYGULAMA ALANINA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/5000
Nazım İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA
ARAS PLANLAMA	PLANLAMA EKİBİ	Volkan ÖZ	
		Mehmet FUTTU	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	ŞEHİR PLANCISI	M. Furkan KARABULUT	
	UZMAN	Sümeyye ARTAN	
	PLANLAMA ŞEFİ	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet BÜLBÜL	



1.PLANLAMAMANIN AMACI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ve GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında imzalanan 29.12.2023 tarihli protokole konu edilen Sivas İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesi (Eski Esentepe ve Yunus Emre Mahalleleri) sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 77.14 hektar büyüklüğündeki alan Bakanlık Makamı'nın 20.11.2017 tarihli ve 2017/11073 sayılı Olur'u ile 6306 sayılı Kanun kapsamında "Riskli Alan" olarak belirlenmiştir. Planlama alanı Riskli Alan sınırları içerisinde yer alan 1. Etap Uygulama Alanı'dır ve alan büyüklüğü 4.32 hektardır.

Karar Sayısı : 2017/11073

Sivas İli, Merkez İlçesi, Esentepe ve Yunusemre mahalleleri sınırları içerisinde bulunan ve ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanın riskli alan ilan edilmesi; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2/11/2017 tarihli ve 14127 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2 nci ve ek 1 inci maddelerine göre, Bakanlar Kurulu'na 20/11/2017 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Recep Tayyip ERDOĞAN
CUMHURBAŞKANI

Bu kapsamda taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek planlama çalışması yapılması amaçlanmıştır.

Şekil 1 Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü



2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Sivas İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesinde (Eski Esentepe ve Yunus Emre Mahalleleri) yer alan 6840 ada/1 parsel; 6841 ada/1 parsel; 6871 ada/1 parsel ve 1992 ada/4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 parselleri kapsamaktadır.



Şekil 2. Planlama Alanı Konumu





Sivas İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesi (Eski Esentepe Ve Yunus Emre Mahalleleri)
77.14 Ha'lık Riskli Alanın 4.32 Ha'lık 1. Etap Uygulama Alanına İlişkin
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu



Şekil 3. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu



Şekil 4. Planlama Alanı Yakın Çevre Analizi





3. PLANLAMA ALANININ FOTOĞRAFLARI

Şekil 5. Planlama Alanı Fotoğraf Yönleri

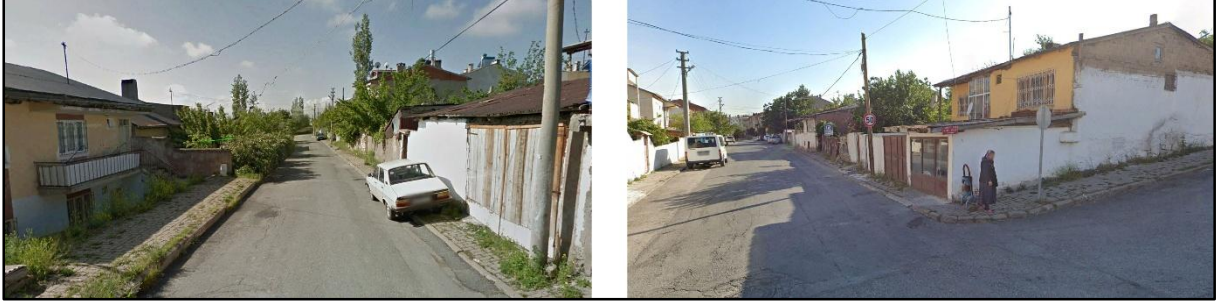




Sivas İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesi (Eski Esentepe Ve Yunus Emre Mahalleleri)
77.14 Ha'lık Riskli Alanın 4.32 Ha'lık 1. Etap Uygulama Alanına İlişkin
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu



Şekil 6. 1 ve 2 Numaralı Görünüm



Şekil 7. 3 ve 4 Numaralı Görünüm



Şekil 8. 5 ve 6 Numaralı Görünüm



Şekil 9. 7 ve 8 Numaralı Görünüm



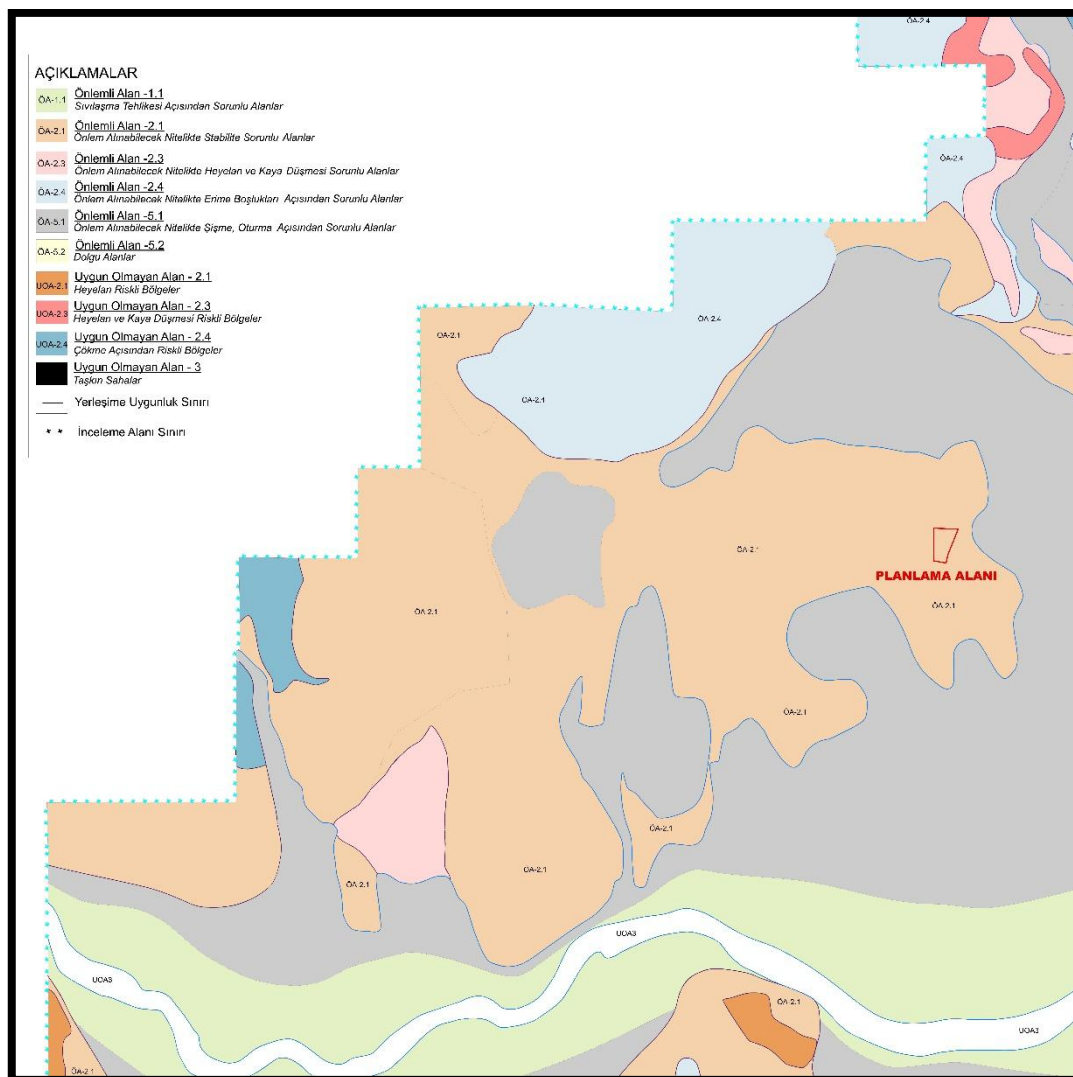
Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. Bu alanlarda parsel bazında alınacak önlemler, yapılacak kazılarda yamaç boyunca stabilitenin bozulacağı göz önüne alınmalı, yamaç boyunca önlemlerin uygulanması sağlanmalıdır.

Yüzey suları, atık sular ve yeraltısularını ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

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

Bu alanlar yerleşime uygunluk paftalarında; “ÖA-2.1” simgesi ile gösterilmiştir.

Şekil 10. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi





Sivas İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesi (Eski Esentepe Ve Yunus Emre Mahalleleri)
77.14 Ha'lık Riskli Alanın 4.32 Ha'lık 1. Etap Uygulama Alanına İlişkin
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu



Şekil 11. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

İLİ	SİVAS
İLÇE	MERKEZ
BELEDİYE	—
YENİ MAHALLE	—
PARSEL NO	Sivas Belediyesi
ADA NO	1/5000 Ölçekli
PARSEL NO	Uygulama İmar Planı Değişikliği Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Pehlül Rıfık
Jeoloji Mühendisi

Dr. Ramazan Demirtaş
Jeoloji Yüksek Mühendisi

İlhami YAŞAR
Jeoloji Mühendisi

Özgür Tuna ÖZMEN
Jeofizik Y. Mühendisi
Komisyon Başkanı

Derya ALAT
Jeofizik Mühendisi

5902 ve 7269 sayılı yasaya göre
incelenmiştir ve onaylanmıştır.
06.06.2011

Turan ERKOÇ
Planlama ve Zarar Azaltma
Daire Başkanı

İLÇE BAŞKANLIĞI
İLÇE DURUM YÖNETİMİ



5.PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı Sivas İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesi (Eski Esentepe ve Yunus Emre Mahalleleri) yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan; 4.32 hektarlık alandan oluşmaktadır. Planlama alanının hak sahipliği incelendiğinde parsellerin %24.4'ü kamu mülkiyetinde, %75.6'sı şahıs mülkiyetindedir.

6.PLANLAMA ALANI KURUM GÖRÜŞLERİ

Sivas İl Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü'nün 30.01.2025 tarih ve 11589330 sayılı yazısında; riskli alan içerisinde yer alan planlama alanına ilişkin imar planı çalışmalarının 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri kapsamında yürütülmesi,

Sivas Belediye Başkanlığı 29.04.2025 tarih ve 7382 sayılı yazısında; hazırlanan imar planı değişikliği yapılmasının taraflarınca uygun olduğu,

Sivas Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü'nün 21.01.2025 tarih ve 1026 sayılı yazısında; altyapıya ilişkin verilerin sunulduğu,

Sivas İl Sağlık Müdürlüğü'nün 10.02.2025 tarih ve 267910079 sayılı yazısında; planlama alanı içerisinde sağlık tesisi bulunmadığından imar planı değişikliğinde sakınca bulunmadığı,

TEİAŞ 11. Bölge Müdürlüğü'nün 10.01.2025 tarih ve 2883195 sayılı yazısında; imar planı değişikliğinde sakınca bulunmadığı,

Aksa Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 15.01.2025 tarih ve 12129 sayılı yazısında; planlama alanı içerisinde doğalgaz hatlarının mevcut olduğu, izinsiz kazı yapılmaması, plan çalışmaları kapsamında hatların korunması gerektiği mümkün değilse deplase ücretlerinin yüklenici firmaya ait olacağı,

Sivas Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 08.01.2025 tarih ve 12082235 sayılı yazısında; planlama alanı içerisinde afete maruz bölge kararının bulunmadığı,

Karayolları 16. Bölge Müdürlüğü'nün 14.01.2025 tarih ve 1721230 sayılı yazısında; planlama alanının Karayolları yol güzergâhının dışında kaldığı, imar planı değişikliğinde sakınca bulunmadığı,



Çamlıbel Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 05.02.2025 tarih ve 133894 sayılı yazısında; imar planı sınırları içerisinde mevcut hatlarının bulunduğu hatlara zarar vermeyecek şekilde emniyet mesafesi ve yürürlükteki yönetmeliklere uyulması çalışmasında herhangi bir sakıncanın bulunmadığı,

DSİ 19. Bölge Müdürlüğü'nün 14.01.2025 tarih ve 5429997 sayılı yazısında; imar planı değişikliğinde sakınca bulunmadığı,

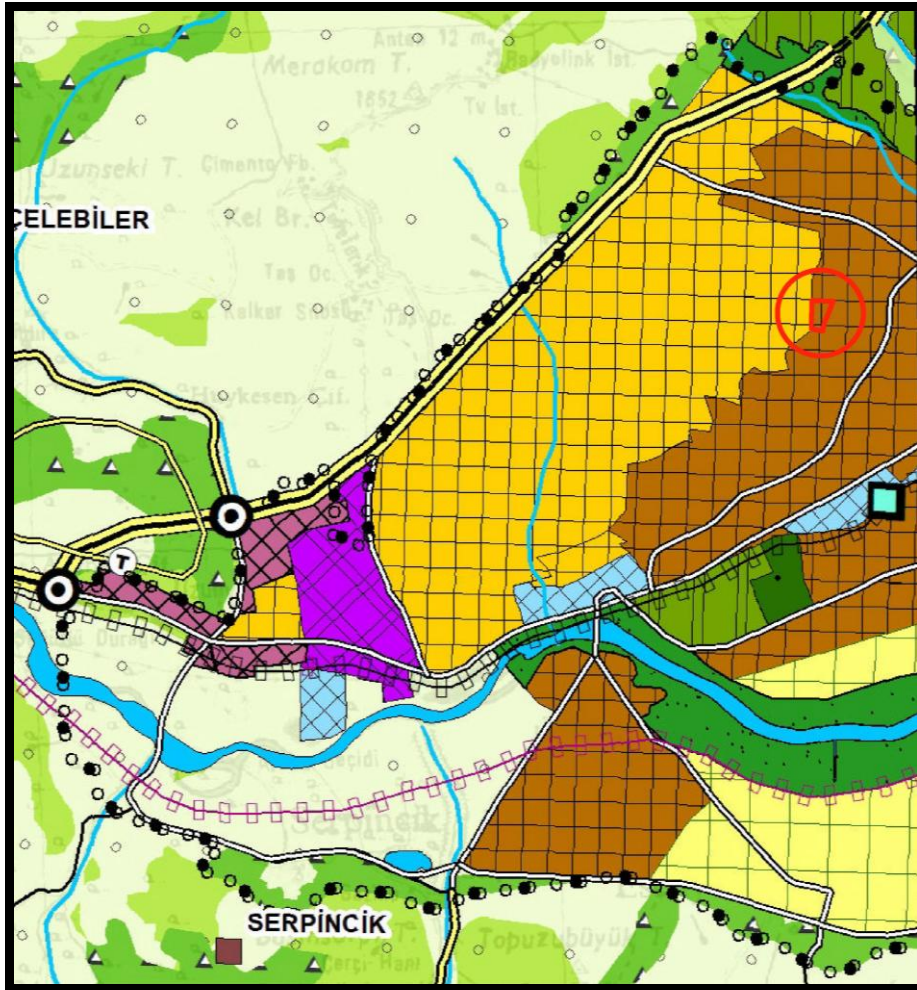
Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 23.01.2025 tarih ve 6270252 sayılı yazısında; 2863 sayılı Yasa kapsamında korunması gerekli taşınır/taşınmaz herhangi bir kültür varlığı niteliği taşımadığı anlaşıldığından 2863 sayılı Yasa kapsamında İmar Planı,Değişikliği ve Revizyonu yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak söz konusu alanda yapılacak fiziki ve inşai faaliyetler sırasında herhangi bir taşınır veya taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak, 2863 sayılı yasanın 4. maddesi gereği en yakın Mülki İdare Amirliğine veya ilgili Müze Müdürlüğüne başvurulması gerektiği hususları belirtilmiştir.

7. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU

7.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Çalışma alanı; 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan olarak planlanmıştır.

Şekil 12. Planlama Alanının Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

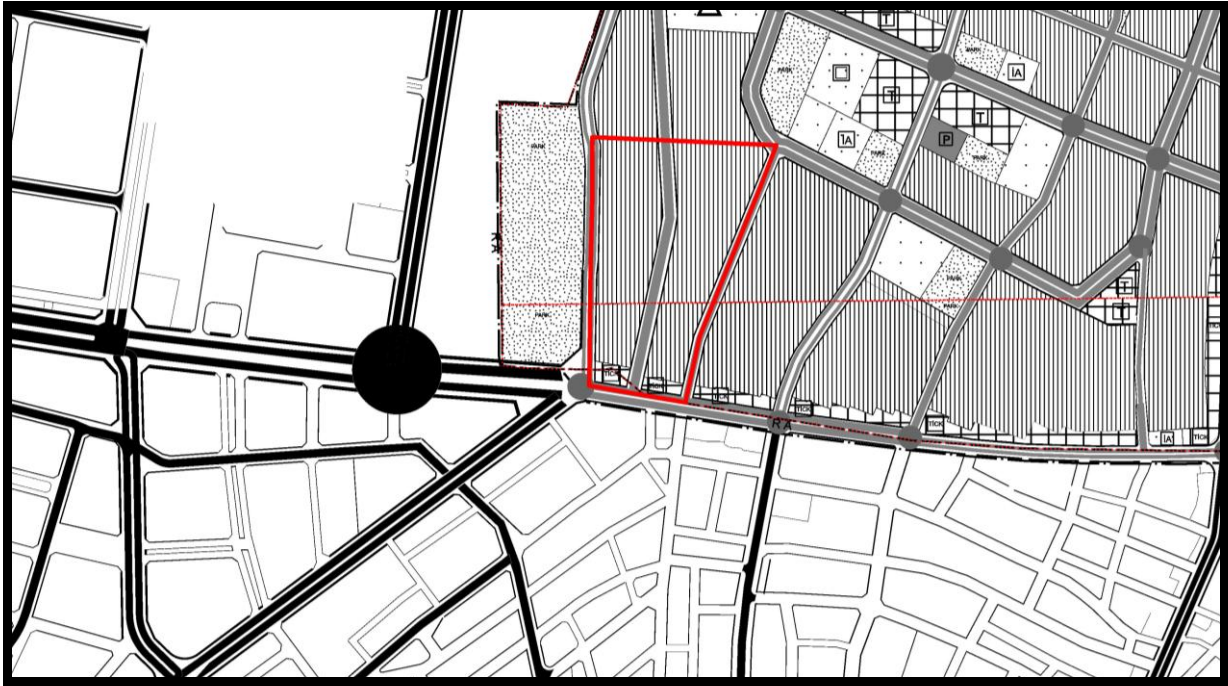




7.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MER'İ NAZİM İMAR PLANI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan ve 27.01.2021 tarihinde dağıtımı yapılan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı; Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı ve Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Şekil 13. Planlama Alanının Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu





8. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

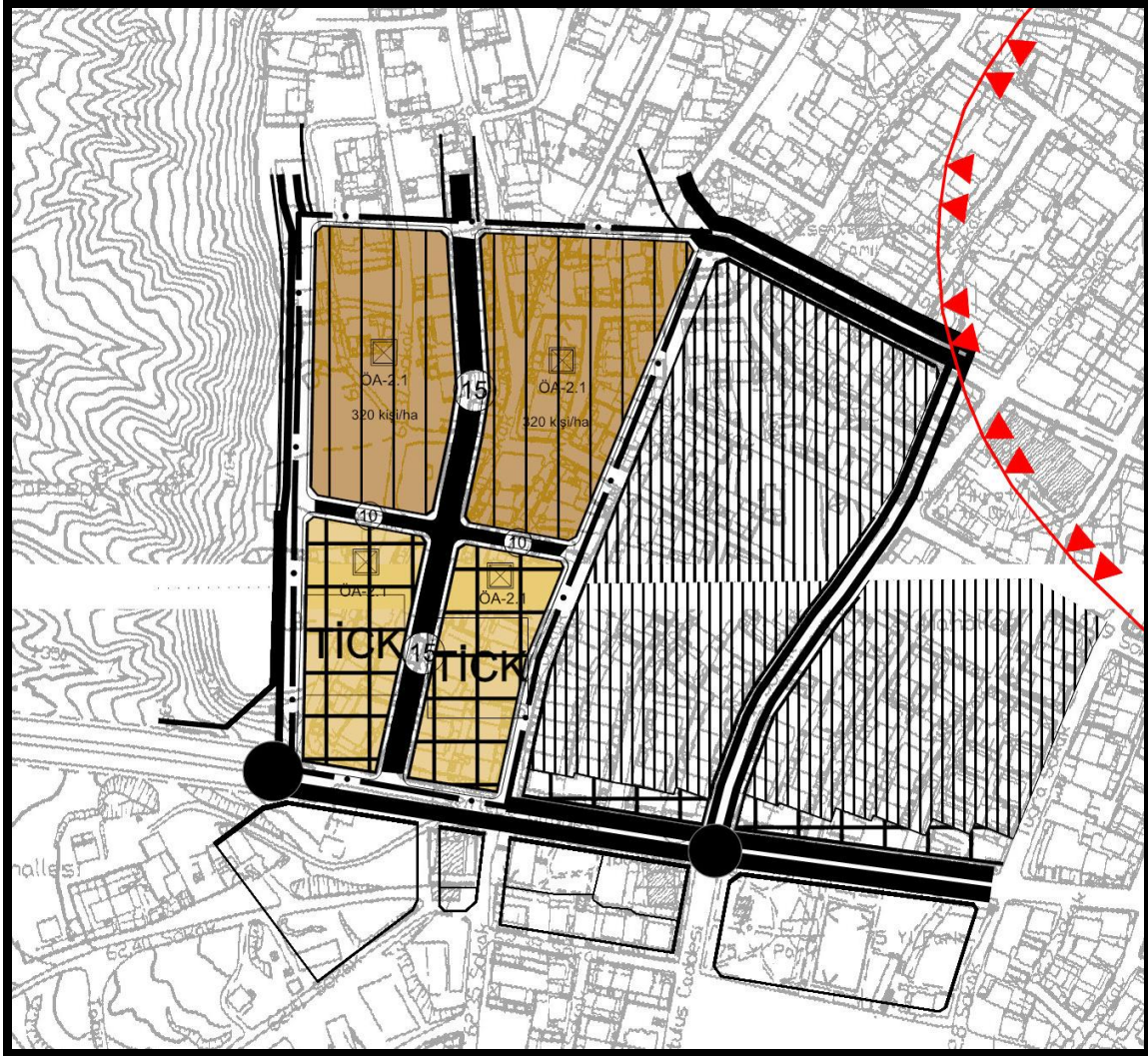
Plan değişikliği alanının yüzölçümü 43,298.37 m²'dir. Planlama alanı Konut Alanı ve Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Tablo 1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

FONKSİYON ALANLARI	MER'İ PLAN YAPILAŞMA KOŞULLARI / FONKSİYON DAĞILIMI (m ²)	ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAŞMA KOŞULLARI / FONKSİYON DAĞILIMI (m ²)	YÜZDE
KONUT ALANI	31,368.86	21,354.14	49.3
TİCARET+KONUT ALANI	1,598.87	11,832.54	27.3
YOL	10,330.64	10,111.69	23.4
TOPLAM	43,298.37	43,298.37	100



Şekil 14. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



PLAN HÜKÜMLERİ

1. 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
3. YAPILAŞMA KOŞULLARI VE DİĞER HUSUSLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARINDA BELİRLENECEKTİR.