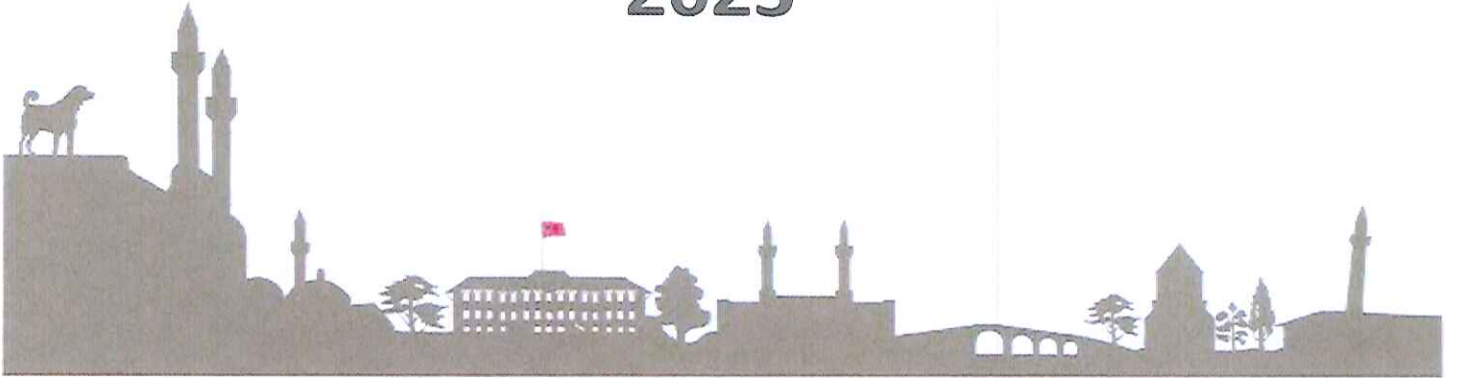




SİVAS BELEDİYESİ

SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ESENTEPE
YUNUSEMRE MAHALLERİ, RİSKLİ ALAN, 672
ADA 949-970-1039-1040 (ESKİ
300,738,739,740,828) PARSELLERE YÖNELİK
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA
RAPORU

2023



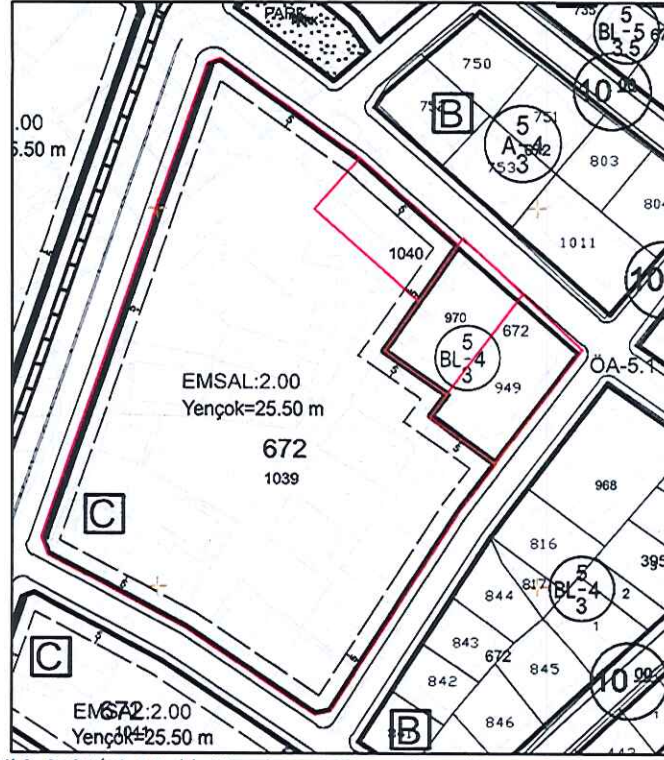
İçindekiler

SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ESENTEPE-YUNUSEMRE MAHALLELERİ, RİSKLİ ALANDA BULUNAN, 672 ADA 949-970-1039-1040 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU1

1.GİRİŞ	1
2. 672 ADA 949-970-1039-1040 PARSELLERİN MER'İ ÇEVRE DÜZENİ, NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ DURUMU	2
2.1. PARSELLERİN MER'İ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU	2
2.2. PARSELLERİN MER'İ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU	4
2.3. PARSELLERİN MER'İ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ DURUMU.....	5
3.MEVCUT DURUM	5
4. MÜLKİYET DURUMU	6
5. JEOLJİK ETÜT	7
6. 672 ADA 949-970-1039-1040 PARSELLERE İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	8
7. PLAN HÜKÜMLERİ	10

Şekil 1:3194/18. Madde Uygulaması Öncesi Parsel Durumu	1
Şekil 2: 3194/18. Madde Uygulaması Sonrası Parsel Durumu	2
Şekil 3:Sivas İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Riskli Alanın Konumu.....	3
Şekil 4:Riskli Alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu	3
Şekil 5:Plan Değişikliği Yapılan Alanın Riskli Alandaki Konumu	4
Şekil 6:Plan Değişikliği Yapılan Alanın Kullanım Kararı	4
Şekil 7:1/5000 ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı.....	5
Şekil 8: :1/1000 ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı	5
Şekil 9:Mer'i İmar Planında Parsellerin Durumu.....	6
Şekil 10:Riskli Alan Yerleşime Uygunluk Haritası.....	7
Şekil 11:Mer'i Uygulama İmar Planı.....	8
Şekil 12:672 Ada 970 Parselde ki Binanın Görüntüsü	9
Şekil 13:672 Ada 949-970-1039-1040 Parsellere İlişkin Plan Değişikliği.....	9

Tablo 1:Parsel Alanları	6
Tablo 2:Mer'i İmar Planı Alan Dağılımları.....	6
Tablo 3:Parsel Alanları ve Tapu Kayıtları	6
Tablo 4:Parsel Alan Dağılımları	7
Tablo 6:Plan Değişikliği Sonrası 672 Ada 1039-1040 Parsellerin Alan Dağılımı.....	10
Tablo 5:Plan Değişikliği Sonrası 672 Ada 949-970 Parsellerin Alan Dağılımı.....	10



Şekil 2: 3194/18. Madde Uygulaması Sonrası Parsel Durumu

3194/18. Madde imar uygulaması çalışmaları aşamasında; 672 ada 970 parselde bulunan yapının bina girişlerinin ve yapının altyapı (doğalgaz hattı, içme suyu, atık su) hatlarının imar adası içerisinde kalması sebebiyle plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

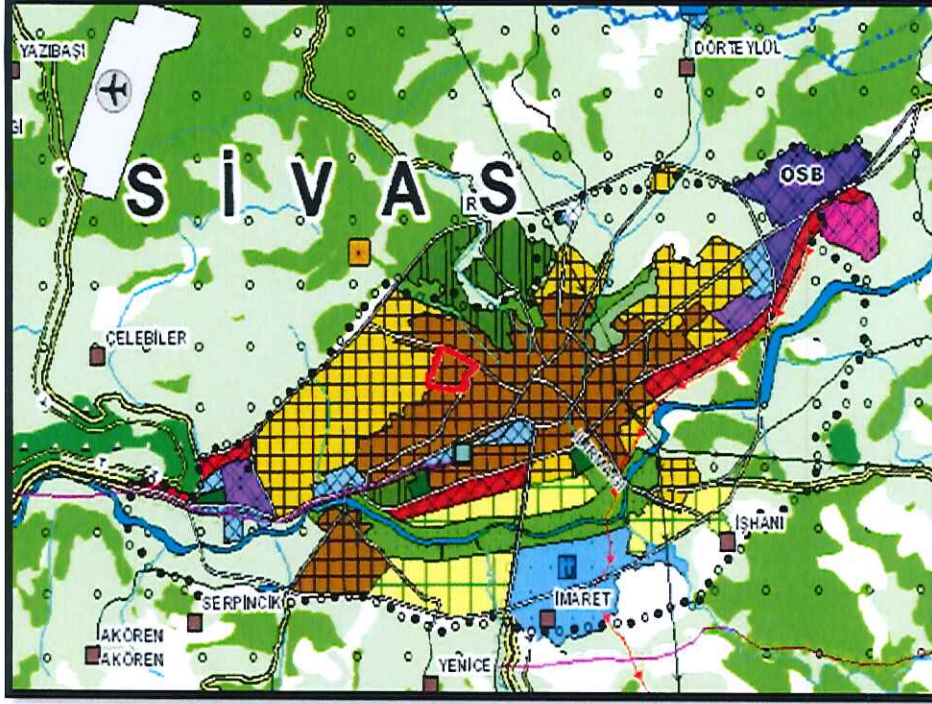
2. 672 ADA 949-970-1039-1040 PARSELLERİN MER'İ ÇEVRE DÜZENİ, NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ DURUMU

2.1. PARSELLERİN MER'İ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU

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.

Bakanlar Kurulu tarafından "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a göre 20.11.2017 tarih 2017/11073 sayılı karar ile "Riskli Alan" ilan edilen bölgenin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki konumu şekil:3 ve şekil:4'teki gibidir.

- RİSKLİ ALANIN ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ KONUMU



Şekil 3:Sivas İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Riskli Alanın Konumu

- RİSKLİ ALANIN ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ KONUMU

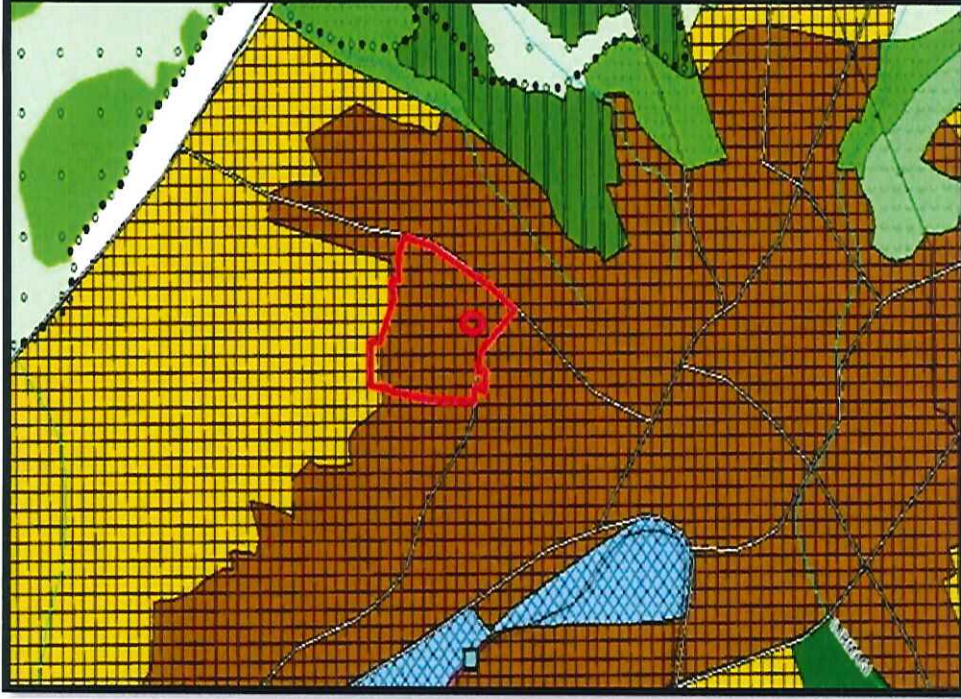


Şekil 4:Riskli Alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

M

St

- **PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN ALANIN RİSKLİ ALANDAKİ KONUMU**



Şekil 5: Plan Değişikliği Yapılan Alanın Riskli Alandaki Konumu

Plan değişikliği yapılan 672 ada 949-970-1039-1040 parsellerin de içinde bulunduğu; "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" a göre 20.11.2017 tarih 2017/11073 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile "Riskli Alan" ilan edilen bölge 1/100.000 ölçekli Yozgat-Sivas-Kayseri Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Yerleşik Alan fonksiyonunda kalmaktadır.

- **PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN ALANIN KULLANIM KARARI**

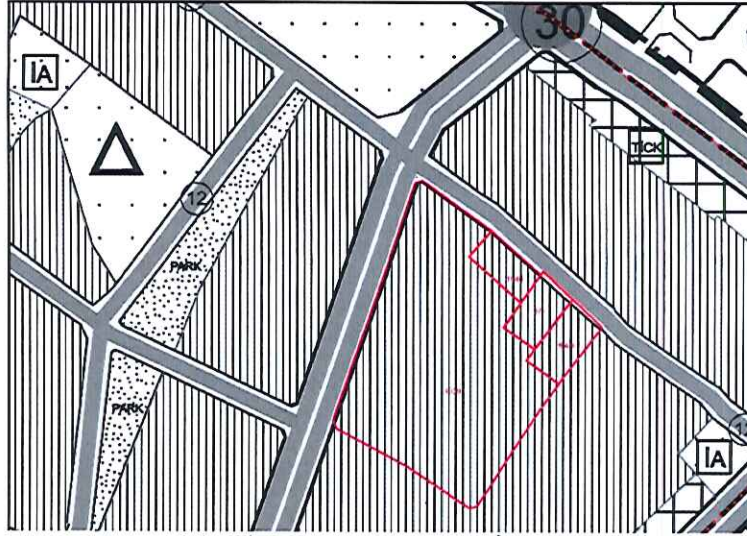


Şekil 6: Plan Değişikliği Yapılan Alanın Kullanım Kararı

Sivas İline ait 1/50.000 veya 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.

2.2. PARSELLERİN MER'İ NAZİM İMAR PLANINDAKİ DURUMU

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 15.10.2020 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.



Şekil 7: 1/5000 ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı

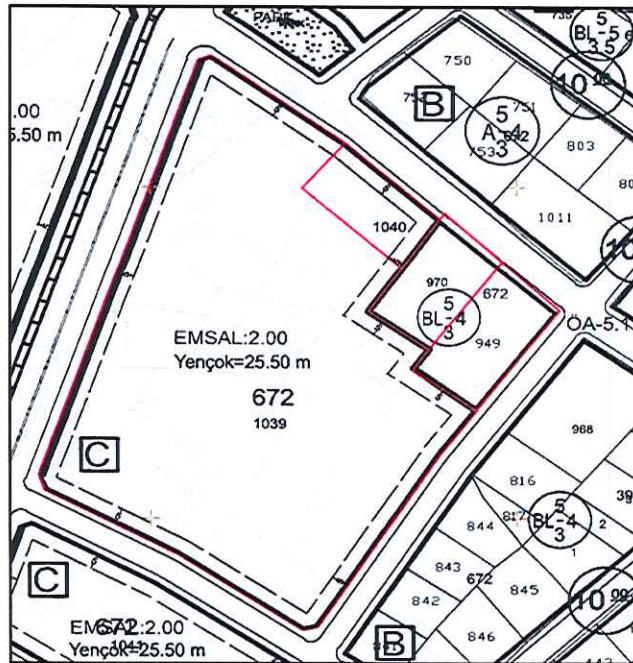
672 ada 949-970-1039-1040 parseller mer'i 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında Konut Alanı fonksiyonunda kalmaktadır.

2.3. PARSELLERİN MER'İ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ DURUMU

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 15.10.2020 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

672 ada 1039-1040 parseller mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında emsal:2.00, yençok:25.50 m, 672 da 949-970 parseller blok nizam 4 kat yapılaşma hakkına sahip konut alanı fonksiyonunda kalmaktadır.

Plan üzerinde gösterilen "C" plan notu emsal:2.00, yençok:25.50 m ve blok nizam 4 kat yapılaşma hükmü bir arada olan yapılaşmayı ifade etmektedir.



Şekil 8: 1/1000 ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı

3. MEVCUT DURUM

672 ada 949 parsel 717.88 m², 672 ada 970 parsel 834.63 m², 672 ada 1039 parsel 11,233.82 m², 672 ada 1040 parsel 639.91 m² olup toplam parsel alanı 13,426.24 m²'dir.

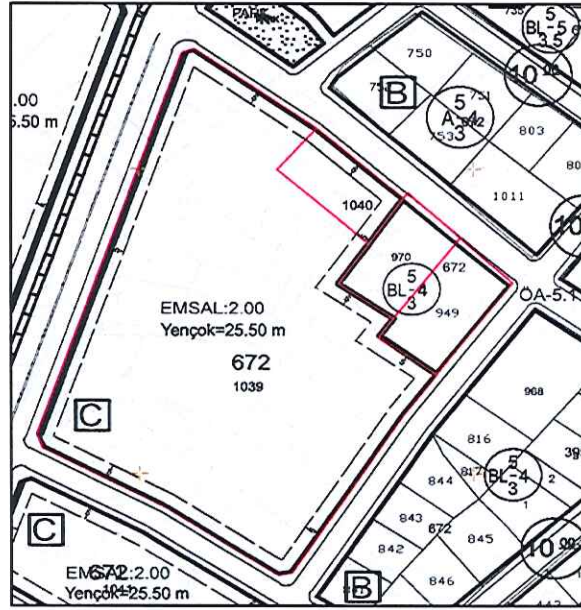
ADA /PARSEL	ALAN (M ²)
672/949	717.88
672/970	834.63
672/1039	11,233.82
672/1040	639.91
TOPLAM	13,426.24

Tablo 1:Parsel Alanları

Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı I37-B-25C-3C paftasında;672 ada 949 parselin 818.30 m²'si konut alanı, 16.33 m²'si yol, 672 ada 970 parselin 677.34 m²'si konut alanı, 40.54 m²'si yol, 672 ada 1039 parselin tamamı konut alanı, 672 ada 1040 parselin tamamı konut alanı fonksiyonunda kalmaktadır.

ADA/PARSEL	ALAN KULLANIMI		TOPLAM (M ²)
	KONUT ALANI(M ²)	YOL(M ²)	
672/949	818.30	16.33	834.63
672/970	677.34	40.54	717.88
672/1039	11,233.82	-	11,233.82
672/1040	639.91	-	639.91
TOPLAM	13,369.37	56.87	13,426.24

Tablo 2:Mer'i İmar Planı Alan Dağılımları



Şekil 9:Mer'i İmar Planında Parsellerin Durumu

4. MÜLKİYET DURUMU

ADA/PARSEL	ALAN (m ²)	TAPU KAYDI (ADET)
672/1039	11,233.82	139 (9 SİVAS BELEDİYESİ, 130 ŞAHİS)
672/1040	639.91	4 (2 SİVAS BELEDİYESİ, 2 ŞAHİS)
TOPLAM	11,873.73	143

Tablo 3:Parsel Alanları ve Tapu Kayıtları

MÜLKİYET	672/1039	672/1040
SİVAS BELEDİYESİ HİSSESİ	2,014.60	422.65
ŞAHİS HİSSESİ	9,219.22	217.26
TOPLAM	11,233.82	639.91

Tablo 4:Parsel Alan Dağılımları

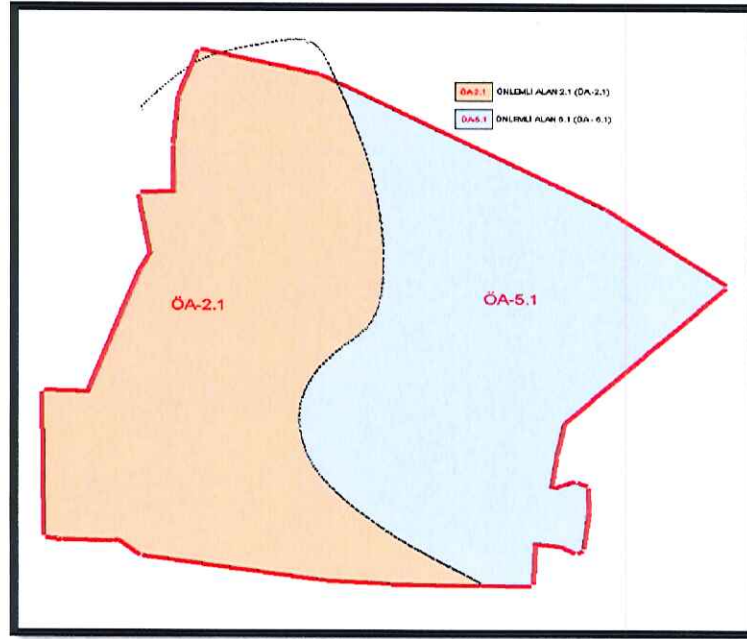
672 ada 1039 parselde 139 adet, 672 ada 1040 parselde 4 adet olmak üzere toplamda 143 adet tapu kaydı bulunmaktadır.

Bu tapu kayıtlarından 1039 parselde; 139 adet tapu kaydından 9 adedi Sivas Belediyesine, 130 adedi şahsa aittir. 1040 parselde; 4 adet tapu kaydından 2 adedi Sivas Belediyesine, 2 adedi şahsa aittir.

Yapılan imar planı değişikliği ile 672 ada 949-970 parsellerin imar hatlarında herhangi bir değişiklik olmadığından bu parsellerin mülkiyet durumu incelenmemiştir.

5. JEOLJİK ETÜT

Sivas ili Planına esas "Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" özel firma tarafınca hazırlanıp 08.06.2011 tarihinde AFAD tarafından onaylanmıştır. Bakanlar Kurulu tarafından "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a göre 20.11.2017 tarih 2017/11073 sayılı karar ile "Riskli Alan" ilan edilen bölge Önemli Alan-5.1 ve Önemli Alan-2.1 fonksiyonunda kalmaktadır.



Şekil 10: Riskli Alan Yerleşime Uygunluk Haritası

Plan değişikliği yapılan bölge Önemli Alan-5.1 fonksiyonundadır.

•Önemli Alan 5.1 (ÖA – 5.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında topoğrafik eğimin % 0 -10 arasında değiştiği, alüvyon birimden oluşan alanlardır. Bu bölgede alınan jeofizik çalışmalarda kayma dalgası hızı Vs 207-670 m/sn arasındadır. Bu değerler zeminin 0.00 – 4.00 m arasında orta sıkı, sıkı zemin sınıfına girmektedir. Heterojen bir ortama sahip alüvyon birimde yapılan taşıma gücü probleminin belirlendiği, oturma miktarlarının kabul edilebilir değerlerin dışında olduğu belirlenmiştir. Ayrıca yapılan sıvılaşma analizlerinde lokal olarak sıvılaşma tehlikesine sahip alanlar olduğu belirlenmiştir. Bu bölgede yapılan jeofizik çalışmalarda Vp/Vs oranı 3.00 – 4.50 arasındadır. Bu alanlar yerleşime

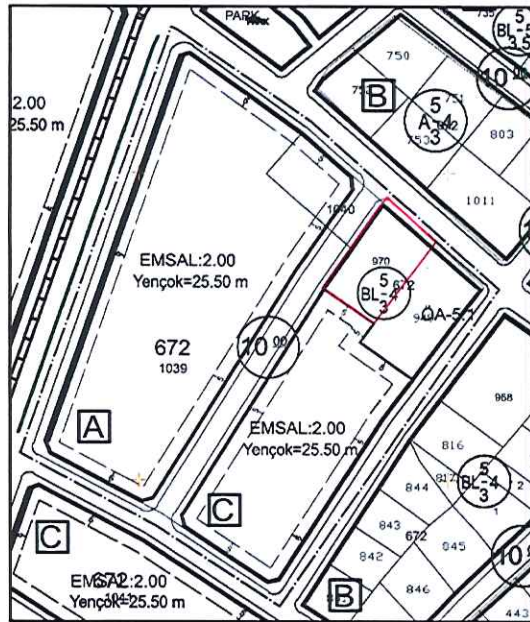


Şekil 12:672 Ada 970 Parselde ki Binaın Görüntüsü

672 ada 970 parselde 31/12/2007 ruhsatlı 4 katlı yapı bulunmakta olup, bu yapının bina cephesi yoldan cephe almayıp mer'i imar planında ada içinde kalmaktadır.

Bu sebeple onaylı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı I37-B-25C-3C paftasında;672 ada 949-970-1039-1040 parselleri kapsayan Emsal=2.00, Yençok=25.50 m yapılaşma koşullu konut adasında plan değişikliği yapılmıştır.

672 ada 970 parselde 31/12/2007 ruhsatlı, kat irtifaklı 4 katlı yapı bulunmakta olup, bu yapının girişi, mer'i imar planında yoldan cephe almayıp ada içerisinde kalmaktadır (şekil:11) . Bu sebeple 672 ada 970 parselin batısından geçecek şekilde 10 metrelik taşıt yolu planlanmıştır. Bu yolun tamamı 672 ada 1039-1040 nolu parsellerdeki Sivas Belediyesi hissesinden karşılanacaktır. (tablo:5) (şekil:13) Plan değişikliği sonrası 1039 ve 1040 parselde 3194/18. Madde uygulaması yapılacaktır.



Şekil 13:672 Ada 949-970-1039-1040 Parsellere İlişkin Plan Değişikliği

Plan değişikliği ile oluşan iki ayrı adada, plan üzerindeki "A" plan notu; emsal:2.00, yecek:25.50 m yapılaşma şartlarını ifade etmektedir. "C" plan notu; emsal:2.00, yecek:25.50 m ve blok nizam 4 kat yapılaşma hükmü bir arada olan yapılaşmayı ifade etmektedir.

Yapılan plan değişikliği ile konut alanı 11,873.73 m²'den 10,610.35 m²'ye düşmüş, yol alanı ise 0 m²'den 1,263.38 m²'ye çıkmıştır.

ADA/PARSEL	DEĞİŞİKLİK ÖNCESİ				DEĞİŞİKLİK SONRASI		
	PARSEL	KONUT	YAPILAŞMA ŞARTLARI	YOL	KONUT	YAPILAŞMA ŞARTLARI	YOL
672/1039	11,233.82	11,233.82	EMSAL:2.00 YENÇOK:25.50 M	0	10,156.04	EMSAL:2.00 YENÇOK:25.50 M	1,077.78
672/1040	639.91	639.91	EMSAL:2.00 YENÇOK:25.50 M	0	454.31	EMSAL:2.00 YENÇOK:25.50 M	185.60
TOPLAM	11,873.73	11,873.73		0	10,610.35		1,263.38
		11,873.73			11,873.73		

Tablo 5:Plan Değişikliği Sonrası 672 Ada 1039-1040 Parsellerin Alan Dağılımı

Yapılan imar planı değişikliği ile 672 ada 949-970 parsellerin imar hatlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

ADA/PARSEL	DEĞİŞİKLİK ÖNCESİ			DEĞİŞİKLİK SONRASI	
	PARSEL	KONUT	YOL	KONUT	YOL
672/949	834.63	818.30	16.33	818.30	16.33
672/970	717.88	677.34	40.54	677.34	40.54
TOPLAM	1552.51	1495.64	56.87	1495.64	56.87
		1552.51		1552.51	

Tablo 6:Plan Değişikliği Sonrası 672 Ada 949-970 Parsellerin Alan Dağılımı

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğini gerektiren bir plan değişikliği yapılmadığından; 1/5000 ölçekte plan değişikliğine gidilmemiştir.

7. PLAN HÜKÜMLERİ

BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDE, SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ ESENTEPE-YUNUSEMRE MAHALLELERİ'NDE BAKANLAR KURULU TARAFINDAN "6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN'A GÖRE 20.11.2017 TARİH 2017/11073 SAYILI KARAR İLE "RİSKLİ ALAN" İLAN EDİLEN BÖLGEYE İLİŞKİN, 6306 SAYILI KANUNU'NUN 6. MADDESİ'NİN 6. BENDİ İLE AYNI KANUNUN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ'NİN 18. MADDESİNİN 2/A BENDİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 9. MADDESİ İLE 1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ UYARINCA ONAYLANARAK ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI'NIN 15.10.2020 TARİHLİ VE 218260 SAYILI VE 27.01.2021 TARİHLİ VE 171265 SAYILI YAZISI İLE DAĞITIMI YAPILAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Malike TORUN
Şehir Plancısı

Songun MURKAY
Şehir Plancısı

Sivas İli, Merkez İlçesi, Esentepe ve Yunus Emre Mahallesi 672 ada 949, 970, 1039, 1040 (eski 300, 738, 739, 740, 828) parsellere yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

02 Şubat 2021

Dinçer SEZGİN
Daire Başkanı

Tuğba ERGÜN
Şehir Plancısı

Gülay PEK EVREN
Şube Müdürü