



**İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
MEKÂNSAL PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**ULAŞ (Sivas)
REVİZYON İMAR PLANI
(SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU**

**2022
ANKARA**



**İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
MEKÂNSAL PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**ULAŞ (Sivas)
REVİZYON İMAR PLANI
(SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU**



2022-ANKARA

**YÜKLENİCİ
PLAR PLANLAMA YAY. REK. TUR. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.**
Yüksel Caddesi No: 35/12 06420, Yenışehir-Ankara
Tel: 0312 432 01 83-93 Faks: 0312 432 54 22
www.plarplanlama.com.tr e-posta: plarplanlama@gmail.com

ULAŞ (Sivas)
REVİZYON İMAR PLANI
(SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU

PLANLAMA EKİBİ

Ümit Nevzat UĞUREL - Şehir ve Yüksek Bölge Plancısı

Seydihan ÇAMUR - Şehir Plancısı

Ayşegül UĞUREL - Mimar

Nihal HASUSTA DEMİR - Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

A. KENTİN ÜLKE ve BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	1
1. Coğrafi Konumu, Bölgenin Yönetimsel Yapısı ve İdari Bölünüş	1
B. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	10
1. Planlama Sürecinin Tarihsel Gelişimi	10
2. Mahkeme Kararları	11
3. Yasal Sınırlayıcılar.....	11
3.1. İdari Yapı	11
3.2. 3194 Sayılı İmar Kanunu	11
3.3. 2872 Sayılı Çevre Kanunu	12
3.4. 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname.....	12
3.5. Tarım ve Orman Bakanlığı Görev ve Yetkileri Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi	13
3.6. Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği	13
3.7. Ulaş Gölleri Sulak Alan Yönetim Planı	13
3.8. Deprem Yönetmeliği	14
3.9. Uluslararası Sözleşmeler.....	14
3.10. Mülkiyet Yapısı	14
4. Üst Ölçekli Planlar	15
5. Önceki Plan Kararları-Uygulaması-Etkinliği	25
5.1. İmar Planı	25
C. PLANLAMA ALANI ARAŞTIRMA VE ANALİZLERİ	35
1. Bölgesel Veriler	35
1.1. Bölgesel Nüfus ve Ekonomik Yapı İçindeki Yeri	35
1.2. Kentsel Kademelenme ve Etki Alanları	43
1.3. İdari Yapı	45
1.4. Ulaşım Ağındaki Yeri	45
2. Kentin Mekân Oluşumu	50
2.1. Tarihsel Gelişimi	50
Sivas İlinin Tarihsel Gelişimi.....	50
Ulaş İlçesinin Tarihi Gelişimi	52
2.2. Mekânsal Gelişim Tarihi	52
2.3. Çevresel Yapı, Kent Estetiği ve Kent İmajı.....	54
3. Fiziksel Yapı-Çevresel Kaynaklar	55
3.1. Jeomorfolojik ve Topoğrafik Eşikler.....	55
3.2. İklim	58
3.3. Bitki Örtüsü	62
3.3.1 Orman Toprakları	64
3.4. Peyzaj Değerleri	67
3.5. Jeolojik Durum, Deprem, Akarsular, Taşkın Durumu	69
Jeolojik Durum.....	69
DSİ Durumu.....	78
Deprem Durumu	79
3.6. Toprak Kabiliyeti-Tarımsal Arazilerin Kullanımı	82
3.7. İçme ve Kullanma Suyu	84

3.8.	Maden Kaynakları.....	84
3.9.	Görsel Değerler-Görü Noktaları	84
3.10.	Çevre Sorunları Yönünden Durum	84
4.	Sosyo-Ekonomik Yapı.....	85
4.1.	Nüfus	85
4.1.1.	Kentsel Nüfus Değişimi	85
4.1.2.	Kente Göç-Kentten Dışa Göç.....	86
4.1.3.	Kentsel Nüfusun Dağılımı	87
4.1.4.	Nüfusun Yapısı	88
4.1.5.	Aile Yapısı	90
5.	Projeksiyonlar	91
5.1.	Kentsel Nüfus Projeksiyonları	91
5.2.	Sektörel Projeksiyonlar	94
6.	Eğitim Durumu	96
6.1.	Sosyal Kademelenme.....	100
6.2.	Kültürel Hizmetler	100
7.	Ekonomik Yapı.....	101
7.1.	Çalışanların Ekonomik Faaliyetlere Dağılımı	106
7.2.	Gelir Düzeyi, Gelir Dağılımı, İşsizlik ve Marjinal Sektör	109
7.3.	Sektörel Yapı Analizi	109
7.3.1.	Tarım ve Hayvancılık Sektörü	109
7.3.2.	Sanayi Sektörü	113
7.3.3.	Hizmetler Sektörü	114
8.	Kentsel Ulaşım Ve Teknik Altyapı.....	121
8.1.	Ulaşım.....	121
8.1.1.	Karayolu Ulaşımı	121
8.1.2.	Demiryolu Ulaşımı	121
8.2.	Teknik Altyapı	125
8.2.1.	Elektrik	125
8.2.2.	İçme Suyu.....	127
8.2.3.	Kanalizasyon	127
8.2.4.	Botaş Hattı	127
8.2.5.	Haberleşme	130
8.2.6.	Çöp	130
9.	Bugünkü Kentsel Alan Kullanımı ve Altyapı.....	135
9.1.	Konut Yerleşme Alanları	138
9.2.	Akaryakıt ve Servis Alanları	150
9.3.	Kentsel Yeşil Alanlar.....	150
9.4.	Kentsel Sosyal Donatı Alanları	150
9.4.1.	Eğitim Tesisleri	150
9.4.2.	Sağlık Tesisleri	150
9.4.3.	İdari ve Resmi Kurumlar	150
9.4.4.	İbadet Tesisleri	151
9.4.5.	Sosyal Tesisler	151
9.4.6.	Spor Tesisleri.....	151
9.5.	Tarım Alanları	151

9.6.	Mezarlıklar	151
9.7.	Askeri Alanlar	151
10.	Özel Kanunlarla Tanımlanmış Planlama Alanı	155
11.	Mülkiyet Durumu-Kentsel Arazi Değerleri	157
11.1.	Mülkiyet Durumu.....	157
11.2.	Arazi Değerleri.....	160
12.	Fotoğraflar.....	162
13.	Korumaya İlişkin Alınan Kararlar.....	194
13.1.	Ulusal Öneme Sahip Sulak Alanlar	194
14.	Gelişme Eğilimleri ve Finansman Analizi	218
14.1.	Finansman Analizi	218
14.2.	Ruhsat Durumu	218
14.3.	Belediyenin Plandan Beklentileri	220
D.	KURUM GÖRÜŞLERİ	223
E.	SENTEZ	235
1.	Araştırma Sonuçlarının Değerlendirilmesi	235
1.1.	Genel Durum	235
1.2.	Eşik Sentezi	240
1.3.	Gelişme Potansiyelinin Üst Sınırı	241
1.4.	Projeksiyonlar	244
1.4.1.	Kentsel Nüfus Projeksiyonları	244
1.4.2.	Sektörel Projeksiyonlar.....	244
1.4.3.	Mekânsal Projeksiyonlar.....	245
1.4.4.	Kentsel Ulaşım Talebinin Belirlenmesi	246
F.	PLAN KARARLARI.....	248
1.	Amaç Kapsam ve Yöntem	248
2.	Plan Kararları	249

TABLOLAR

Tablo 1:	Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Sektörel Dağılımı.....	15
Tablo 2:	Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Sektörel Dağılımı.....	15
Tablo 3:	Mevcut İmar Planı Kentsel Alan Kullanımları	27
Tablo 4:	Önceki İmar Planları Durumu	27
Tablo 5:	Ulaş İlçesi Plan Tadilatları	28
Tablo 6:	Önceki İmar Planı Uygulama Etkinliği.....	32
Tablo 7:	Coğrafi Bölgelerin Şehir ve Köy Nüfusları (2000-2021)	35
Tablo 8:	İBBS Düzey 1'e Göre Bölgelerin Şehir ve Köy Nüfusları (2000-2021).....	36
Tablo 9:	Bölgedeki İllerin Şehir ve Köy Nüfusu (2000-2021)	37
Tablo 10:	Sivas İline Bağlı İlçelerin Yıllık Nüfus Artış Hızı ve Kentleşme Oranları (2000-2021)	38
Tablo 11:	2000-2021 Yılları Arası Ülke, İl ve Ulaş İlçesinin Nüfusları.....	39
Tablo 12:	2000-2021 Yılları Arası Ülke, İl ve Ulaş İlçesinin Nüfusları İndeksi	39
Tablo 13:	2000-2021 Yılları Arası Ülke, İl ve Ulaş İlçesinin Nüfus Artış Hızları.....	40
Tablo 14:	Sivas İline Bağlı İlçelerin Toplam Nüfuslarının Yıllara Göre Değişimi (1985-2021).....	40
Tablo 15:	Sivas İline Bağlı İlçelerin Kent Nüfuslarının Yıllara Göre Değişimi (1985-2021).....	41
Tablo 16:	Sivas İline Bağlı İlçelerin Kır Nüfuslarının Yıllara Göre Değişimi	42
Tablo 17:	Ulaş İlçesine Bağlı Mahallelerin 2021 TÜİK Nüfusları	42
Tablo 18:	Etki Alanları Kademelenmesi	43
Tablo 19:	Ulaş İlçesinin Önemli Merkezler ve Yakın Çevreye Olan Uzaklıkları	46
Tablo 20:	Ulaş-Tigem Aylık Sıcaklık Durumu (2016).....	58
Tablo 21:	Aylık Yağış Durumu	59
Tablo 22:	Aylık Ortalama Nisbi Nem Durumu (2016)	60
Tablo 23:	Aylık Rüzgâr Durumu (2016).....	61
Tablo 24:	Sivas-Ulaş İlçesi Derelerin Hidrolojik Karakteristik Tablosu.....	79
Tablo 25:	Ulaş İlçesi, Sivas İli ve Türkiye'nin Yıllara Göre Nüfus (Kentsel) Değişimleri (1985-2021)	85
Tablo 26:	Ulaş, Sivas İli ve Türkiye'nin Yıllara Göre Nüfus (Kentsel) İndeksleri (1985-2021)	86
Tablo 27:	Ulaş İlçesi, Sivas İli ve Türkiye'nin Yıllara Göre Nüfus (Kentsel) Değişim Oranları (1985-2021).....	86
Tablo 28:	Ulaş İlçesi Mahalle Nüfusları (2021)	87
Tablo 29:	Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı (2020).....	88
Tablo 30:	Ulaş İlçe Merkezi'nin Nüfus Özellikleri	89
Tablo 31:	Nüfus Özellikleri Yüzdesi (2020).....	89
Tablo 32:	Ulaş Aile Yapısı (Tüm Mahalleler) (2021).....	90
Tablo 33:	Nüfus Projeksiyon Hesapları 1	91
Tablo 34:	Nüfus Projeksiyon Hesapları 2.....	91
Tablo 35:	Nüfus Projeksiyon Hesapları 3.....	91
Tablo 36:	Nüfus Projeksiyon Hesapları 4.....	92
Tablo 37:	Nüfus Projeksiyon Hesapları 5.....	92
Tablo 38:	2040 Yılı Projeksiyon Dönem Çalışan Nüfus Bilgileri	94
Tablo 39:	Çalışanların Sektörlere Göre Mevcut Dağılımı ve Projeksiyonları.....	95
Tablo 40:	Bitirilen eğitim düzeyi ve cinsiyete göre nüfus 6+ yaş (2020)	96
Tablo 41:	Ulaş, Sivas, Türkiye Eğitim Durumu +6 yaş (2020)	96
Tablo 42:	Okuma Yazma Durumu ve Cinsiyete Göre Nüfus 6 +yaş (2020).....	97
Tablo 43:	İlçe Genelindeki Örgün Eğitim Kurumları	98
Tablo 44:	Ulaş Öğretim Kurumları Öğrenci Sayıları	99
Tablo 45:	Mahallelere Göre Gelir Dağılımı	100
Tablo 46:	Sivas İli Çalışanların Sektörel Dağılımı (2010).....	104
Tablo 47:	Sivas İline Bağlı İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması	105
Tablo 48:	Çalışanların Sektörel Dağılımı (2021).....	107

Tablo 49:	Ulaş Tarım İşletmesi Müdürlüğü Arazileri	111
Tablo 50:	Toprakları Kullanım Tablosu	111
Tablo 51:	Ekilen Ürün Cinslerine Göre Arazi Dağılımı	112
Tablo 52:	Ulaş İlçesi Havyan Mevcudu	112
Tablo 53:	Ulaş İlçesi Arıcılık Verileri	113
Tablo 54:	Küçük Sanatlar ve Çalışan Sayısı	114
Tablo 55:	Hizmetler Sektöründe Çalışan Sayıları Dağılımları	114
Tablo 56:	İdari ve Sosyal Hizmetlerde Çalışanlar	115
Tablo 57:	Belediye Personeli	116
Tablo 58:	Eğitim Tesisleri Çalışan Sayıları (2016)	116
Tablo 59:	Sağlık Tesisleri Çalışan Sayıları	117
Tablo 60:	Merkez Analizi (1)	118
Tablo 61:	Merkez Analizi (2)	119
Tablo 62:	Ulaş Belediyesi'ne Ait Araç Sayıları	120
Tablo 63:	Ulaş ÇEDAŞ Tüm İlçe Geneli Abone Sayıları	125
Tablo 64:	Bugünkü Arazi Kullanım Tablosu	136
Tablo 65:	Konut Doku Analizleri Tablosu	139
Tablo 66:	Mahalle Yoğunlukları	139
Tablo 67:	Kent Merkezi Ticari İşletmelerin İşletme Gruplarına Göre Mekansal Dağılımları (Harita Alanı)	147
Tablo 68:	Mülkiyet Durumu (Kamu Arazileri)	157
Tablo 69:	Hazine Parsellerin Öneri İmar Planı Kullanımları	159
Tablo 70:	Ulaş Belediyesi Gelir-Gider Tablosu	218
Tablo 71:	Ruhsat Durumu (1)	218
Tablo 72:	Ruhsat Durumu (2)	219
Tablo 73:	Kent Karakter Tablosu	221
Tablo 74:	2016 Yılı Mevcut ve 2040 Yılı Projeksiyon Dönem İçin Mekânsal Standartlar	245
Tablo 75:	2016 Yılı Mevcut ve 2040 Yılı Projeksiyon Dönem Mekânsal Dağılımı	247
Tablo 76:	Planlama Alanı Projeksiyon Dönem Nüfus Dağılımı	255
Tablo 77:	Planlama Alanı Mevcut İmar Planı Kapasite Nüfus Dağılımı	257
Tablo 78:	2016 Yılı Mevcut Arazi Kullanım Alanı ve 2040 Yılı Projeksiyon Dönem İçin Mekânsal Standartlar	257
Tablo 79:	Mevcut İmar Planı ve 2040 Yılı Uygulama İmar Planı Projeksiyon Dönem Mekânsal Dağılımı	258

HARİTALAR

- Harita 1: Ülke ve Bölgesindeki Yeri
- Harita 2: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları
- Harita 3: İl İdari Bölünüş
- Harita 4: İlçe İdari Bölünüş
- Harita 5: Etki Alanları
- Harita 6: Önemli Merkezlerle Uzaklıklar
- Harita 7: Ulaşım Ağındaki Yeri
- Harita 8: Tarihi Gelişim
- Harita 10: Morfoloji
- Harita 11: Eğim Durumu
- Harita 12: Bitki Örtüsü
- Harita 13: Orman Durumu
- Harita 14: Jeoloji Durumu
- Harita 15: Türkiye Deprem Durumu
- Harita 16: DSİ Durumu
- Harita 17: Toprak Kabiliyeti
- Harita 20-a: Esentepe Mahallesi Konut Doku Analizi
- Harita 20-b: Hürriyet Mahallesi Konut Doku Analizi
- Harita 20-c: Yeşilyurt Mahallesi Konut Doku Analizi
- Harita 21: Mahalle Sınırları ve Yoğunluklar
- Harita 22: Yapı Kalitesi
- Harita 23: Yapı Cinsleri
- Harita 24: Kat Adetleri
- Harita 25 (I): Merkez Analizi-Zemin Kat
- Harita 25 (II): Merkez Analizi-Birinci Kat
- Harita 27: Sosyal Donatı Alanları
- Harita 28: Askeri Alanlar
- Harita 29: Karayolu Geçişi
- Harita 30: Demiryolu
- Harita 31: Yol Kalitesi ve Kademelenme
- Harita 32: Enerji Durumu
- Harita 33: İçme Suyu Şebekesi
- Harita 35: Kanalizasyon Şebekesi
- Harita 36: Doğalgaz Şebekesi
- Harita 37: Mülkiyet Durumu (Arazi Sahipliliği)
- Harita 38: Arazi Fiyatları
- Harita 39: Çevre Düzeni Planı
- Harita 40: Önceki İmar Planı
- Harita 41: Önceki İmar Planı Etkinliği
- Harita 42: Özel Kanunlarla Tanımlanmış Planlama Alanları
- Harita 43: Kent Karakter Haritası

GRAFİKLER

Grafik 1:	Ulaş-Tigem Aylık Sıcaklık Durumu	59
Grafik 2:	Ulaş-Tigem Aylık Yağış Durumu.....	60
Grafik 3:	Ulaş Beldesi, Sivas İli ve Türkiye'nin Yıllara Göre Nüfus (Kentsel) Oranları.....	86
Grafik 4:	Yaş Piramidi, 2021	89
Grafik 5:	Nüfus Projeksiyonları Grafiği.....	93
Grafik 6:	Ulaş İlçe Merkezi Çalışanların Sektörel Dağılımı (2021)	107

ŞEKİLLER

Şekil 1:	Ulaş İlçesi, Planlama Alanı ve Çevresi 1/25000 Ölçekli Haritası	4
Şekil 2:	Ulaş İlçesi Çalışma Alanı Uydu Görüntüsü.....	5
Şekil 3:	Ulaş Gölleri Sulak Alan Yönetim Yapısı Haritası.....	195
Şekil 4:	Sulak Alan Koruma Bölgesi Haritası.....	214
Şekil 5:	Mevcut Uygulama İmar Planı ve Öneri Uygulama İmar Planı	264

FOTOĞRAFLAR

FOTOĞRAF 1: ULAŞ GENEL GÖRÜNÜM.....	162
FOTOĞRAF 2: ULAŞ GENEL GÖRÜNÜM.....	162
FOTOĞRAF 3: ULAŞ GENEL GÖRÜNÜM.....	162
FOTOĞRAF 4: ULAŞ GENEL GÖRÜNÜM.....	163
FOTOĞRAF 5: ULAŞ GENEL GÖRÜNÜM.....	163
FOTOĞRAF 6: ULAŞ GENEL GÖRÜNÜM.....	163
FOTOĞRAF 7: ULAŞ GENEL GÖRÜNÜM.....	164
FOTOĞRAF 8: KAYSERİ SİVAS KARAYOLU	165
FOTOĞRAF 9: ATATÜRK CADDESİ.....	165
FOTOĞRAF 10: ATATÜRK CADDESİ	166
FOTOĞRAF 11: ATATÜRK CADDESİ	166
FOTOĞRAF 12: ULAŞ DEMİRYOLU	167
FOTOĞRAF 13: CEMİL TARLAN CADDESİ	167
FOTOĞRAF 14: ULAŞ HÜKÜMET KONAĞI	168
FOTOĞRAF 15: ULAŞ BELEDİYE BİNASI	168
FOTOĞRAF 16: ULAŞ BELEDİYE HİZMET ALANI	169
FOTOĞRAF 17: ULAŞ EMNİYET AMİRLİĞİ	169
FOTOĞRAF 18: ULAŞ İLÇE HASTANESİ	170
FOTOĞRAF 19: ULAŞ MÜFTÜLÜĞÜ	170
FOTOĞRAF 20: ULAŞ PTT BİNASI	171
FOTOĞRAF 21: ULAŞ TÜRK TELEKOM.....	171
FOTOĞRAF 22: ULAŞ KARACALAR SULAMA BİRLİK BAŞKANLIĞI	172
FOTOĞRAF 23: ÇAMLIBEL ELEKTRİK DAĞITIM AŞ ULAŞ İLÇE İŞLETME ŞEFLİĞİ	172
FOTOĞRAF 24: ULAŞ DDY İŞLETMESİ VE LOJMANI	173
FOTOĞRAF 25: ULAŞ GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ.....	173

FOTOĞRAF 26: ULAŞ ZİRAAT ODASI BAŞKANLIĞI	174
FOTOĞRAF 27: ULAŞ TARIM KREDİ KOOPERATİFİ	174
FOTOĞRAF 28: ULAŞ TARIM İŞLETMESİ MÜDÜRLÜĞÜ	175
FOTOĞRAF 29: ULAŞ ANAOKULU	175
FOTOĞRAF 30: ULAŞ İLKOKULU	176
FOTOĞRAF 31: ULAŞ VALİ LÜTFİ TUNCEL ORTAOKULU	176
FOTOĞRAF 32: ULAŞ CUMHURİYET ORTAOKULU VE İMAM-HATİF ORTAOKULU	176
FOTOĞRAF 33: ULAŞ ÇOK PROGRAMLI ANADOLU LİSESİ	177
FOTOĞRAF 34: SPOR ALANI	177
FOTOĞRAF 35: ULAŞ YEŞİLYURT MAHALLE CAMİİ VE KUR'AN KURSU	178
FOTOĞRAF 36: ULAŞ HATİPLER CAMİİ	178
FOTOĞRAF 37: ULAŞ MERKEZ CAMİİ	179
FOTOĞRAF 38: ULAŞ RIZA ÜNAL KÜLTÜR VE CEMEVİ	179
FOTOĞRAF 39: ULAŞ MEZARLIĞI	180
FOTOĞRAF 40: PARK ALANI	180
FOTOĞRAF 41: PARK ALANI	180
FOTOĞRAF 42: PARK ALANI	181
FOTOĞRAF 43: PARK ALANI	181
FOTOĞRAF 44: ULAŞ ÖZEL MAZHAR SÜLEYMAN ORTAÖĞRENİM ERKEK ÖĞRENCİ YURDU	182
FOTOĞRAF 45: ULAŞ T.C. ZİRAAT BANKASI ŞUBESİ	182
FOTOĞRAF 46: ULAŞ AKARYAKIT İSTASYONU	183
FOTOĞRAF 47: ULAŞ TİCARİ MERKEZ	183
FOTOĞRAF 48: ULAŞ TİCARİ MERKEZ	184
FOTOĞRAF 49: ULAŞ TİCARİ MERKEZ	184
FOTOĞRAF 50: ULAŞ TİCARİ MERKEZ	185
FOTOĞRAF 51: ULAŞ TİCARİ MERKEZ	185
FOTOĞRAF 52: ULAŞ TİCARİ MERKEZ	186
FOTOĞRAF 53: YEŞİLYURT MAHALLESİ 4 NOLU SOKAK	186
FOTOĞRAF 54: YEŞİLYURT MAHALLESİ İSTASYON CADDESİ	187
FOTOĞRAF 55: HÜRRİYET MAHALLESİ SAĞLIK SOKAK	187
FOTOĞRAF 56: ESENTEPE MAHALLESİ ZENCEFİL SOKAK	188
FOTOĞRAF 57: ESENTEPE MAHALLESİ ŞEHİR HAKAN TOPÇU SOKAK	188
FOTOĞRAF 58: ESENTEPE MAHALLESİ ABDİ İPEKÇİ MAHALLESİ	189
FOTOĞRAF 59: MEYDAN	189
FOTOĞRAF 60: ESENTEPE MAHALLESİ	190
FOTOĞRAF 61: ESENTEPE MAHALLESİ	190
FOTOĞRAF 62: HÜRRİYET MAHALLESİ	191
FOTOĞRAF 63: HÜRRİYET MAHALLESİ	191
FOTOĞRAF 64: YEŞİLYURT MAHALLESİ	192
FOTOĞRAF 65: YEŞİLYURT MAHALLESİ	192

A. KENTİN ÜLKE ve BÖLGESİNDEKİ YERİ

1. Coğrafi Konumu, Bölgenin Yönetimsel Yapısı ve İdari Bölünüş

Sivas ili Anadolu yarımadasının ortasında, İç Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Kızılırmak bölümünde, il topraklarının büyük bölümü Yukarı Kızılırmak, bir bölümü de Yeşilirmak ve Fırat havzalarında yer alır. 36° ve 39° doğu boylamları ile 38° ve 41° kuzey enlemleri arasında kalan il, 28.488 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin toprak bakımından Konya'dan sonra ikinci büyük ilidir. Sivas'ın doğusunda Erzincan, güneyinde Malatya ve Kahramanmaraş, güneybatısında Kayseri, batısında Yozgat, kuzeyinde Tokat ve Ordu, kuzeydoğusunda ise Giresun illeri yer alır. (**Harita 1: Ülke ve Bölgesindeki Yeri**)

Sivas ilinin topoğrafik yapısı genelde engebeli ve deniz seviyesinden ortalama 1.000-1.500 m yükseklikte olup, kuzey kesiminde Kuzey Anadolu Dağları, doğu kesiminde Karasu-Aras Dağları, güney kesiminde de Toroslar'a bağlı Kulmaç ve Tecer dağları yer almaktadır. İlin kuzey kesiminde Giresun Dağları'nın güneybatı uzantıları yer alır. Bu dağlık alandan Çoruh-Kelkit Vadisi ile ayrılan iç sıradağlar doğudan batıya doğru sıra ile Kızıldağ (3.025 m), Köseadağı (2.800 m), Tekeli Dağı (2.600 m), Asmalı Dağı (2.400 m) ve Yıldızdağı (2.550 m) şeklinde izlenir. İlin güneydoğu kesimini Çengelli Dağı (2.600 m) ile Karasu-Aras Dağları'nın batı bölümünü oluşturan Yama Dağı (2.735 m) oluşturur. Bu kesimdeki dağlar, Divriği Dağları olarak da adlandırılır. İlin orta kesiminde Tecer Dağları, Gürlevik Dağı (2.650 m) ve Beydağı (2.700 m), daha batı da İncebel Dağları, en batıda ise Karababa Dağı'nda 2.235 m' ye ulaşan Akdağlar yer alır. İlin güney kesimindeki başlıca yükseltiler ise Hezanlı Dağı (2.280 m) ile Göltepe'de 2.700 m'ye ulaşan Gövdeli Dağı'dır. Toroslar'ın devamı olan bu dağlar, ilin güney kesiminde doğal sınır oluştururlar. İlin en yüksek tepesi, kuzeydoğudaki Kızıldağ'da 3.025 m'ye ulaşan Peynirli Tepe'dir.

Platolar il topraklarında geniş bir yer tutar. Uzunyayla'nın il sınırları içinde kalan doğu kesimi, farklı havzalara su taşıyan akarsular arasında su bölümü çizgisini oluşturur. Bir başka önemli plato Sivas kentinin kuzeyinde yer alan Mereküm Yaylası'dır.

Önemli akarsuları Kızılırmak, Kelkit Çayı, Tozanlı Çayı, Çaltı Çayı ve Tohma Çayıdır. Kızılırmak'ın doğduğu yer Kızıldağ olup, İmranlı'nın kuzeydoğusunda

bulunur. Fırat'ı oluşturan Karasu'nun kollarından olan Çaltı Çayı ve Kuruçay ile Fırat'a katılan Tohma Çayı İl topraklarından doğar. Yine Sivas'a ait topraklardan doğan Tozanlı Çayı, Şerefiye'yi geçtikten sonra Doğanşar İlçesinin kuzeybatısında Asmalı ve Tekeli Dağlarından akan derelerle birleşerek Yeşilirmak'ı oluşturur.

İlin doğal göllerinin hemen hepsi jips karstı gölleri olup, en önemlileri Tödürge, Hafik, Lota ve Karagöl'dür. Ayrıca Gürün ilçesinin 10 km güneybatısında Gökpınar Gölü de vardır.

Sivas ilinin büyük bir kesimi yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve karlı geçen karasal İç Anadolu ikliminin etkisinde kalmaktadır. Kışları soğuk ve sert geçer, genelde kış aylarında bol kar yağışı görülür ve kimi zaman 3-4 ay karla örtülüdür. Yazları sıcak, ilkbahar ve sonbahar ayları genelde yağmurlu geçer. İl topraklarının Kızılırmak havzasına giren bölümünde Karadeniz iklimi, Fırat Havzasına giren bölümde ise, Doğu Anadolu iklimi egemendir. Kızılırmak havzasına giren yörelerde genellikle bozkır bitkiler yer alır. Ayrıca orman ağaçlarından oluşan küçük kümelere rastlanır. Bu topluluklar, yüz yıl kadar önce tüm bölgeyi kaplayan zengin orman örtüsünün son kalıntıları görünümündedir. Sivas ilinin Yeşilirmak havzasına giren ve Karadeniz iklimini yansıtan Gölova, Akıncılar, Suşehri ve Koyulhisar yörelerinde bitki örtüsü açısından tümüyle değişik bir görünüm vardır. Bu yörelerde genellikle karaçam, kızılçam ve ardıç gibi iğne yapraklı ağaçlardan oluşan zengin ormanlar bulunmaktadır.

Planlama alanımız olan Ulaş ilçesi İç Anadolu Bölgesi'nde, Sivas iline bağlı bir ilçe merkezi olup 1.169 km² yüzölçümü ve 1.320 metrelik rakım ile Sivas'a 37 km uzaklıkta konumlanmıştır. İlçe, Sivas ilinin güneyinde, Tecer Dağı'nın eteğinde, Sivas-Malatya Karayolu üzerindedir. İlçe doğusunda Sivas Merkez İlçe ve Kangal ilçesi, güneyinde Kangal ve Altınyayla ilçesi, kuzey ve kuzeybatısında Sivas Merkez İlçesi bulunmaktadır. Ulaş Kangal'a 45, Gürün'e 100, Altınyayla'ya 25, Şarkışla'ya 80 kilometre uzaklıktadır. Ulaş'ta demiryolu hattı ve tren istasyonu bulunmaktadır. **(Harita 2: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları) (Harita 3: İl İdari Bölünüş)**

Ulaş, coğrafi konumu itibarıyla Yukarı Kızılırmak havzasında yer alır. Yukarı Kızılırmak bölümünün arazisinde bol miktarda alçı taşı (Jips) bulunur. Toprak içinde Jips miktarının fazla olması, toprağın verimliliğini azaltmaktadır. Geniş otlakların bulunması nedeniyle hayvancılık gelişmiştir. Tarım ürünleri olarak tahıl, şeker pancarı, sebze ve meyve çeşitleri yetiştirilmektedir. Büyük dağ olarak Tecer Dağı

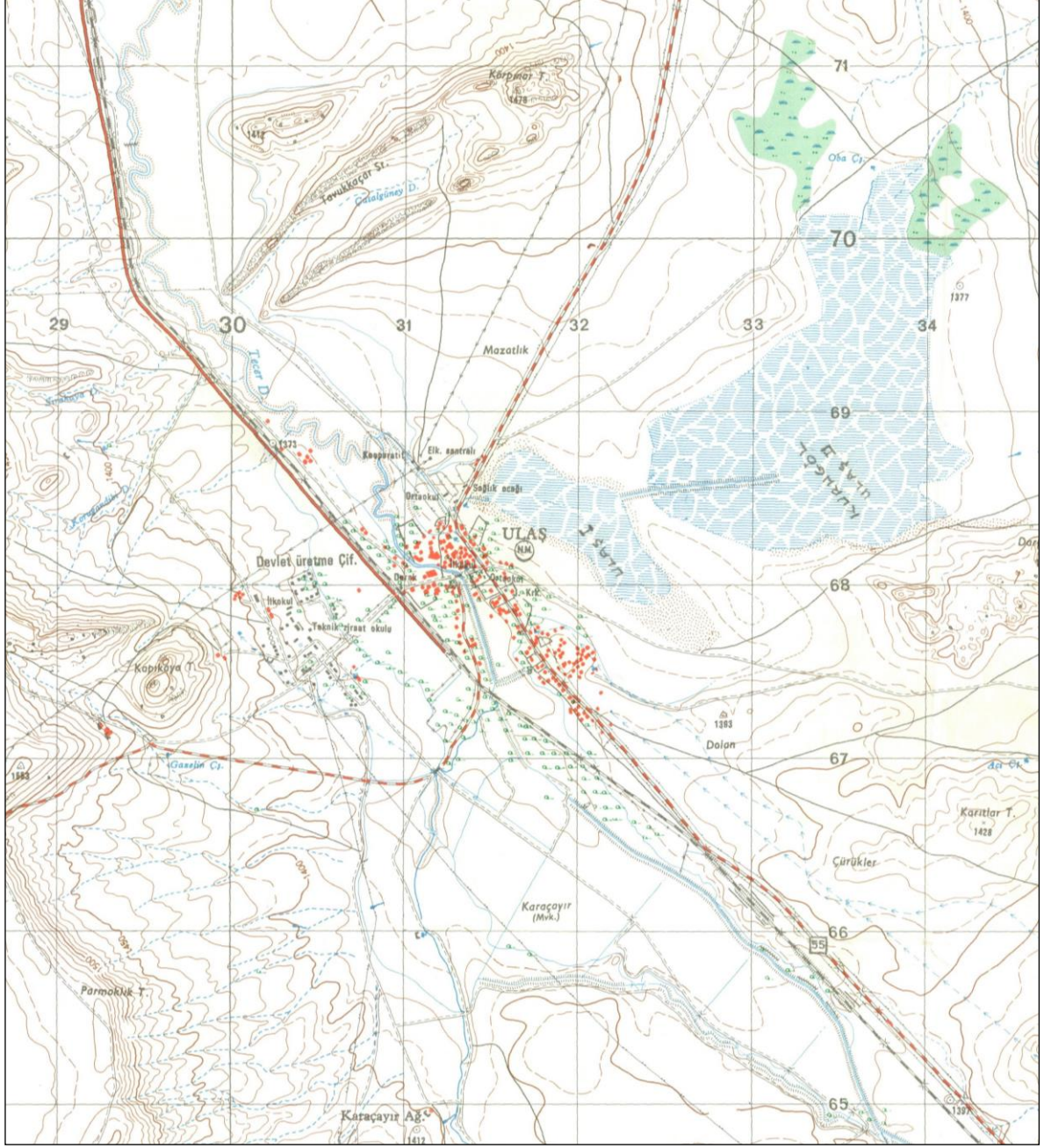
sınırları içerisinde olup halkın ve Demir Çelik fabrikasının içme ve tarımsal su ihtiyacı Tecer Dağının Beş Gözler Mevkiinden karşılanmaktadır.

İlçenin en önemli vadisi Tecer Vadisi'dir. Tecer Dağı'nın eteklerinden başlayıp, Sivas yakınlarındaki Taşlıdere'ye kadar devam eder. 20 km. uzunluğundaki bu düzlüğün genişliği iki-üç km. arasında değişir. İlçede 11 adet göl bulunmaktadır.

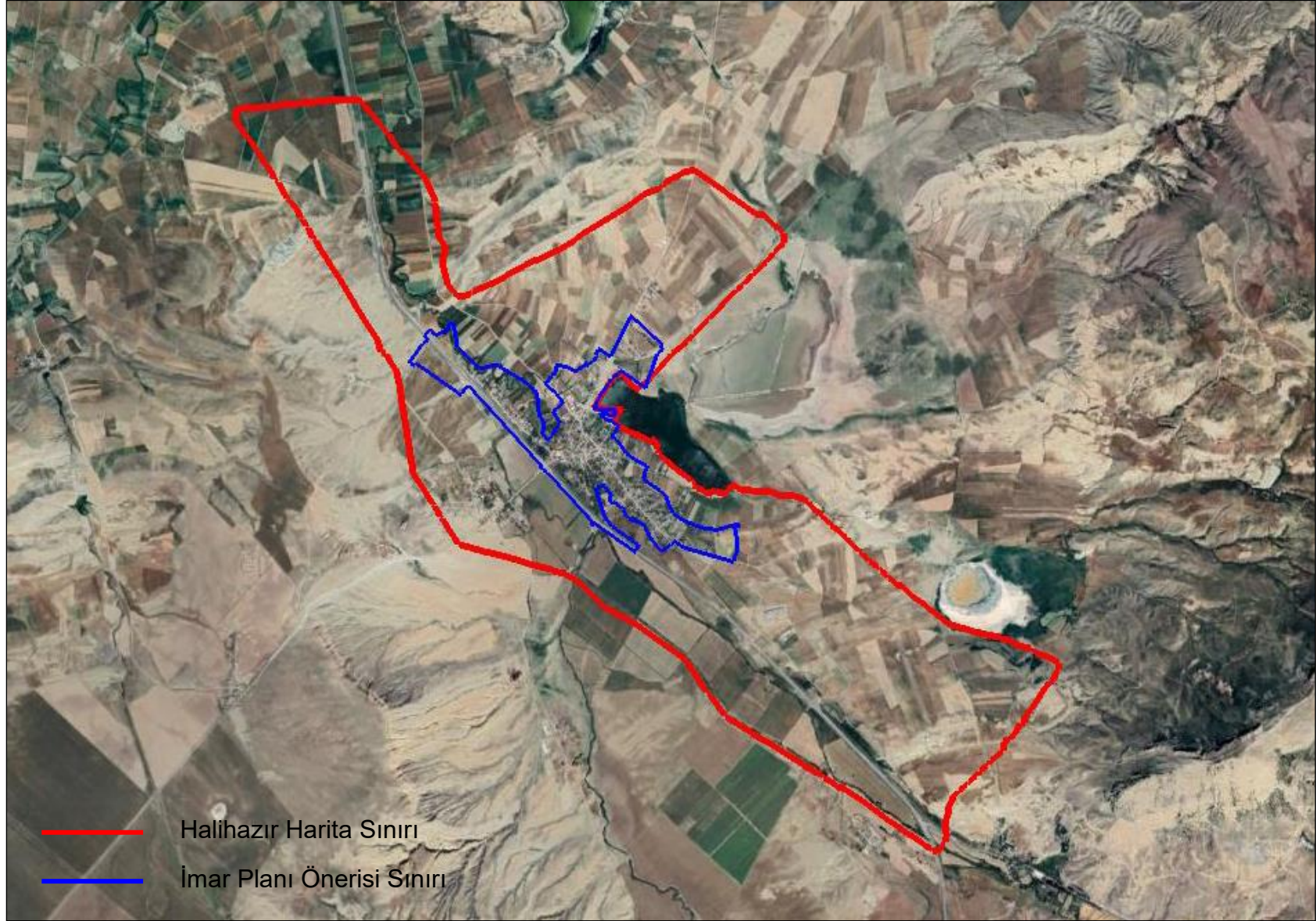
Ulaş (Sivas) ilçesi, Ulaş Gölleri Sulak Alanı kapsamında kalmakta olup; bölge. 10.06.2016 tarihinde Ulusal Öneme Haiz Sulak Alan olarak tescillenmiştir . Ulaş Gölleri Sulak Alanı, idari olarak Sivas İli, Ulaş İlçesi sınırlarında yer alan ilçe merkezi ve Bostankaya Köyü yerleşimlerinin çevresinde konumlanmaktadır. Ulaş Gölleri Sulak Alanı; sucul ve karasal olmak üzere iki ana ekosistem yapısı ile temsil edilmekte olup bünyesinde hafif tuzlu ve alkali göller, nehir ve dereler, açık su yüzeyi ve açık su yüzeyini çevreleyen sazlıklar, meralar, jipsli bozkırlar, bozuk orman alanları, ağaçlandırma sahaları ve tarım alanları gibi farklı alanları kapsamaktadır ve bu alanlar yaban hayatı yönünden çok değerli habitatları içermektedir.

Planlama alanı, Sulak Alan Tampon Bölge Sınırları içinde konumludur. Sulak Alan Tampon Bölge Sınırları dahilinde bulunan jipsli bozkırlar ve Tecer Dağları'nın alan sınırlarına giren yamaçları boyunca tespit edilen 29 endemik Bitki Taksonu'ndan 6'sının kriterleri açısından ve alanda üreyen Pasbaş Patka, Dikkuyruk, Kocagöz, Uzunbacak gibi su kuşları bakımından da Önemli Doğa Alanı statüsüne sahip olan sulak alan ve yakın çevresi, nesli tükenme tehlikesiyle karşı karşıya olan birçok jipsofil bitkiye de ev sahipliği yapmaktadır.

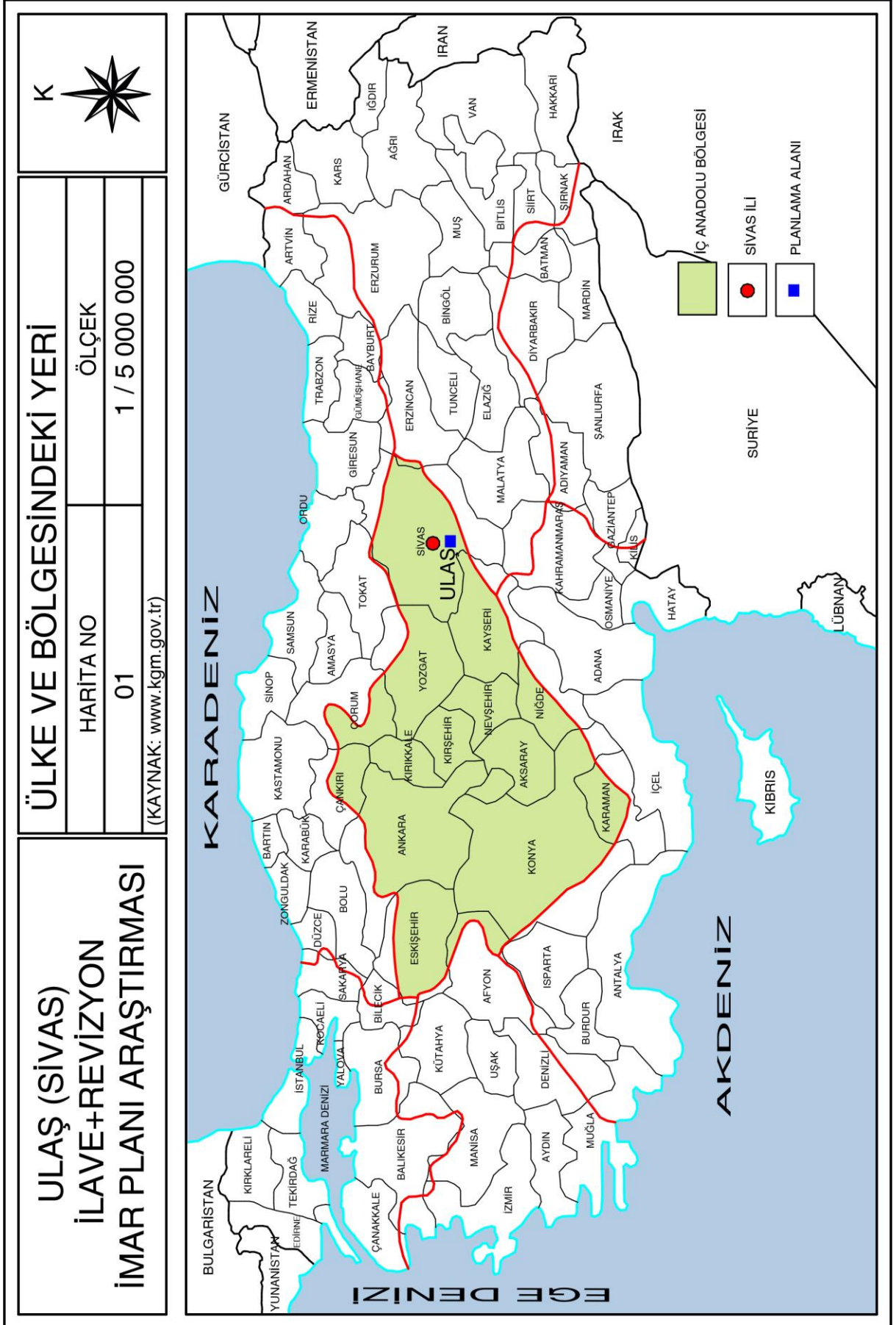
Ulaş'a bağlı 38 köy, 15 mezra bulunmaktadır. İlçe merkezi 4 adet mahalleden oluşmaktadır. (Harita 4: İlçe İdari Bölünüş)

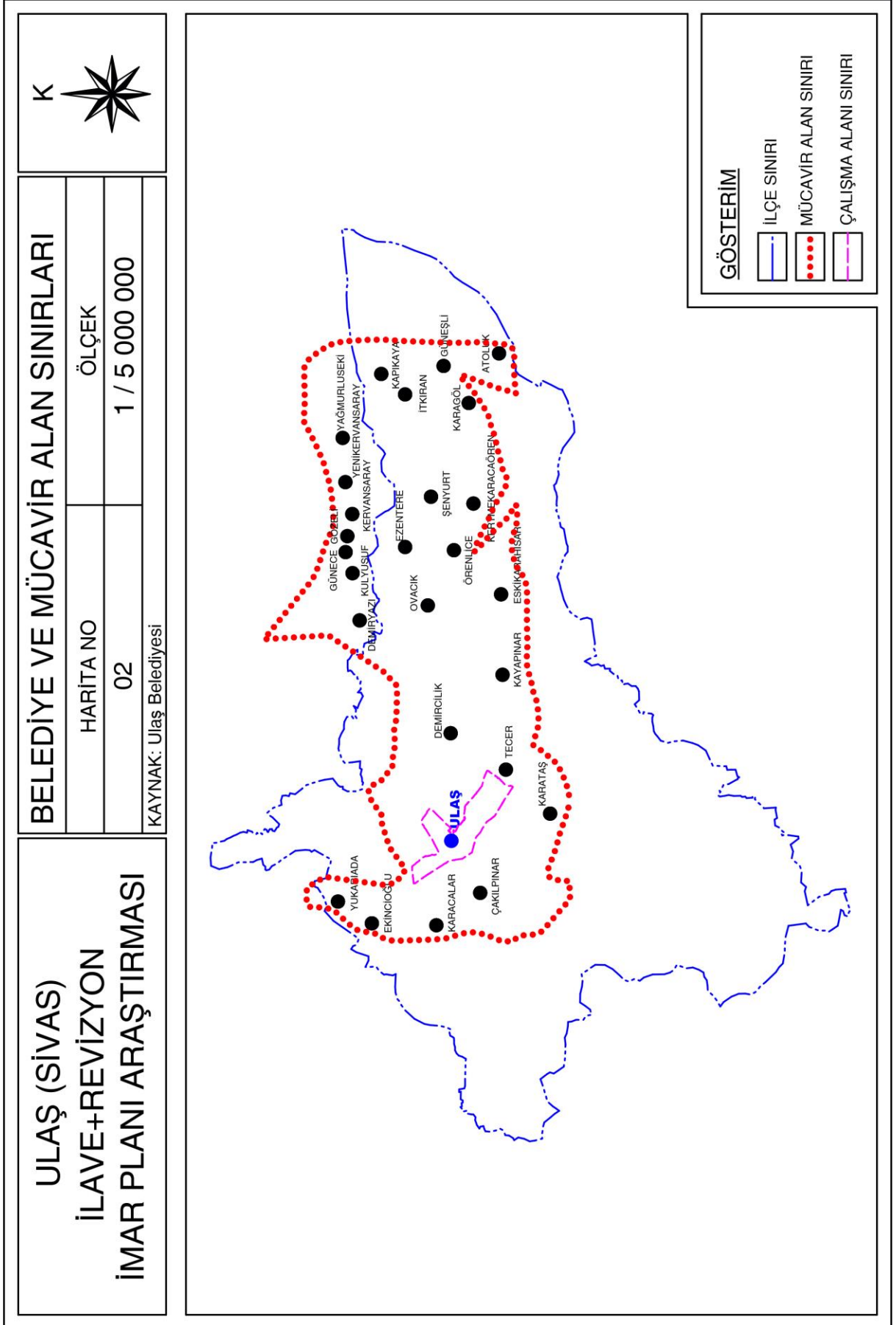


Şekil 1: Ulaş İlçesi, Planlama Alanı ve Çevresi 1/25000 Ölçekli Haritası



Şekil 1: Ulaş İlçesi Çalışma Alanı Uydu Görüntüsü





ULAŞ (SİVAS) İLAVE+REVİZYON İMAR PLANI ARAŞTIRMASI

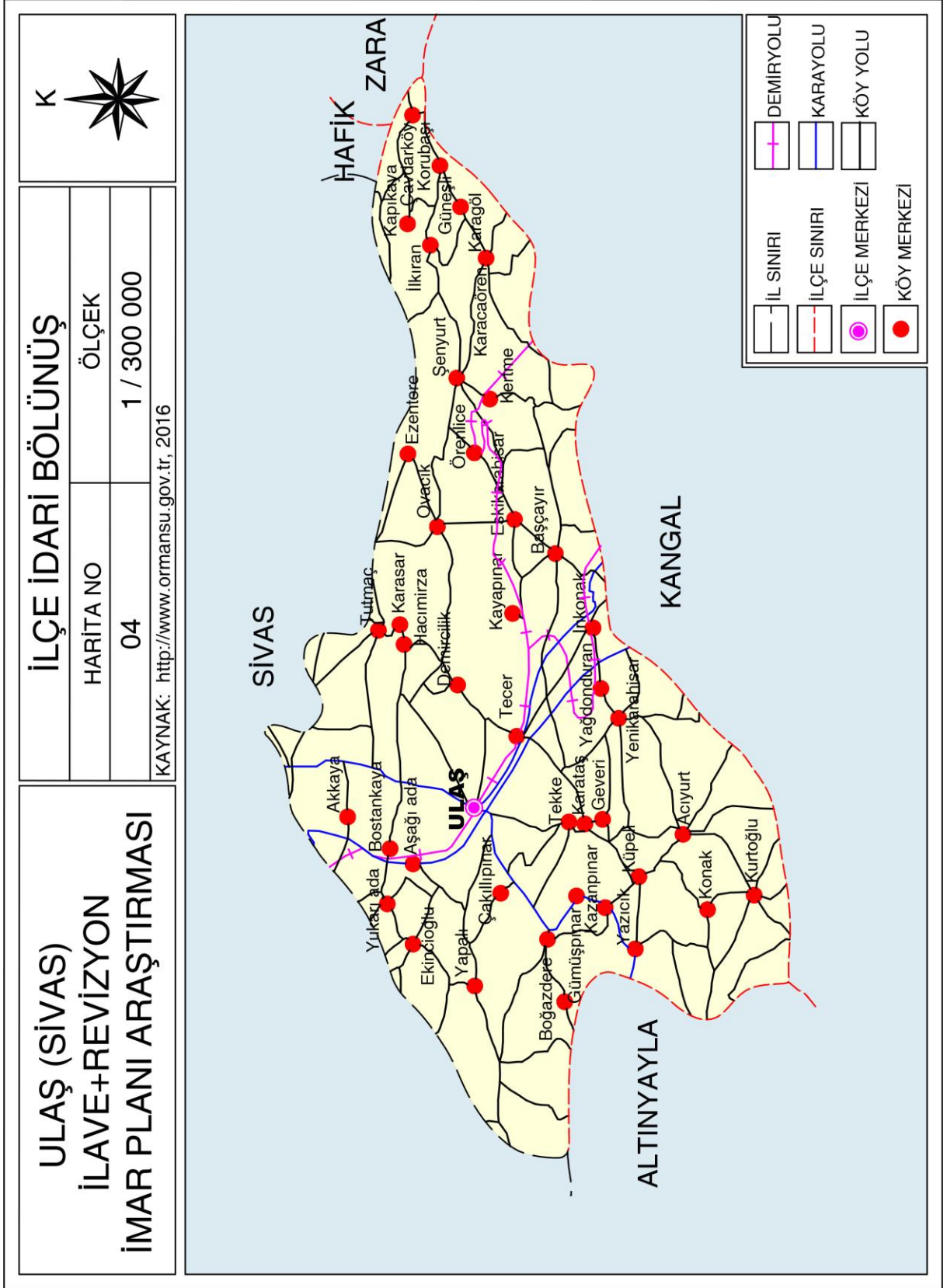
İL İDARİ BÖLÜNÜŞ

HARİTA NO: 03

ÖLÇEK: 1 / 850 000

KAYNAK: <http://www.kgm.gov.tr>





B. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

1. Planlama Sürecinin Tarihsel Gelişimi

Ulaş'ın ilk planı 1976 senesinde köy statüsündeyken İl Özel İdare tarafından Rüştü Meriçelli'ye yaptırılmıştır ve 4 tane 1/2000, 7 tane 1/1000 ölçekli paftadan oluşmaktadır. Daha sonrasında 1992 senesinde Zerrin Yıldız tarafından projeksiyon yılı 2010 ve projeksiyon nüfusu 6.500 kişi olacak şekilde toplam 8 adet 1/1000 ölçekli paftadan oluşan imar planı yapılmıştır. 23 Aralık 1992 tarihinde ise 4 paftadan oluşan Yatılı Bölge Okulu ve Köy Hizmetleri Bakım Evi alanlarını kapsayan ilave imar planı hazırlanmıştır. Son olarak, 22 Eylül 1994 tarihinde 1992 İlave İmar Planı ile Yatılı Bölge Okulu olarak planlanan yerde küçük sanatlar sitesi düzenleyen imar planı değişikliği ve kentin kuzeyinde spor alanı olan bölgede konut alanları, Yatılı Bölge Okulu, mesire alanı ve ağaçlandırılacak alan düzenleyen İlave İmar Planı hazırlanmıştır.

8 Temmuz 1996 tarihinde ise kentin doğusunda mevcut imar planına bitişik alanlarda gelişme konut alanlarını içeren ilave imar planı yapılmıştır. 08.10.1999 tarihinde tüm yerleşme genelinde daha önce onanmış olan imar planı tadilatlarını mevcut plan üzerine işleyen revizyon imar planı Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır. Son olarak, halihazır harita sınırları dışında Ulaş Gölü kuzey batısında ilave halihazır harita temin edilerek bu alanlar üzerine Gecekondü Önleme Bölgesi planlanmış ve Belediye Meclisince 02.05.2005 tarihinde onaylanmıştır.

Yerleşmenin ilçe olmasıyla birlikte ortaya çıkan sosyal donatı ihtiyacını karşılamak amacıyla yapılan plan tadilatlarıyla kentte; devlet hastanesi, ortaöğretim ile ilköğretim tesis alanı, otobüs terminali, park alanı ve belediye hizmet alanları oluşturulmuştur. 1994 yılında onaylanan ilave ve revizyon imar planı halen yürürlüktedir.

Ayrıca planlama alanı batısında yer alan Ulaş Gölü ve çevresi, tescilli Ulusal Öneeme Sahip Sulak Alanlar arasındadır. Bu alan için 2011 yılında Sulak Alan Envanteri Ekolojik Risk Analizi çalışmaları yapılarak 2013-2017 yıllarına ait yönetim planı hazırlanmıştır. Bu yönetim planı sonrasında, T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 15. Bölge Müdürlüğü, Sivas Şube Müdürlüğü tarafından yaptırılan Tödürge Gölü ve Ulaş Gölleri Sulak Alan Revize Yönetim Planı 2019-2023 bulunmakta olup; 18.09.2018 tarihlidir.

2. Mahkeme Kararları

Planlama alanına ilişkin herhangi bir mahkeme kararı bulunmamakta olduğu bilgisi alınmıştır.

3. Yasal Sınırlayıcılar

Yönetim yapısı, 3194 sayılı imar kanunu, uluslararası sözleşmeler, mülkiyet düzeni, vb. planlama alanı için hazırlanan ilave+revizyon imar planını etkileyebilecek yasal sınırlayıcılar olabilmektedir. Ayrıca planlama alanı için karakteristik özellik taşıyan Ulaş Gölü ve yakın çevresi için geçerli olacak kanun ve yönetmelikler sınırlayıcı olabilecek niteliktedir.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 15. Bölge Müdürlüğü, Sivas Şube Müdürlüğü tarafından yaptırılan 18.09.2018 tarihli Tödürge Gölü ve Ulaş Gölleri Sulak Alan Revize Yönetim Planı 2019-2023 bulunmakta olup, bölge için koruma ve kullanma kriterlerini belirlemiştir. Bu yönetim planı çerçevesinde belirtilen hususların dikkate alınması gerekecektir.

3.1. İdari Yapı

Sivas ilinin toplam 17 adet ilçesi bulunmakta, Ulaş ise bu ilçeler arasında nüfus büyüklüğü açısından 13. sırada yer almaktadır. İlçeye bağlı 4 mahalle bulunmaktadır. Bu mahallelerden Esentepe, Hürriyet ve Yeşilyurt mahalleleri planlama alanı sınırı içerisinde yer almaktadır. Halihazır sınırı içerisinde yaklaşık 1.241 hektar alanı kapsayan Ulaş Gölü sulak alanı için hazırlanan politika ve stratejiler Tarım ve Orman Bakanlığı bünyesinde yer alan Ulusal Komisyon tarafından belirlenir. Sonuç olarak, Bakanlık bu alanlarda yönlendirme yetkisine sahiptir.

3.2. 3194 Sayılı İmar Kanunu

3194 sayılı İmar Kanununda belirtildiği üzere; alan için hazırlanacak planlar Belediye tarafından yapılır veya yaptırılır, Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bakanlık gerekli olması durumunda imar planı yapmaya ve yaptırmaya yetkilidir. İmar kanununun 4. maddesi gereğince; özel kanunlar ile belirlenen Ulaş Gölü sulak alanı için; söz konusu kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır.

3.3. 2872 Sayılı Çevre Kanunu

Çevre Kanununun, kirlenme yasağı ve çevre koruması ile ilgili hükümleri diğer önemli bir yasal sınırlayıcıdır. Bölgenin doğal yapısı göz önüne alındığında özellikle katı ve sıvı atıkların bertaraf edilmesi kadar, bertaraf için yapılması zorunlu altyapı tesislerinin yer seçimi de önemlidir. Alanın bütünselliği sağlanacak şekilde bölgesel olarak ele alınarak yer seçiminin yapılması gereklidir.

3.4. 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamesinin 13/A maddesinde tabiat varlıkları, doğal, tarihi, arkeolojik ve kentsel sitler ile koruma statüsü bulunan diğer alanların çakıştığı yerlerde görev tanımlaması yapılmıştır. Buna göre;

(1) Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün görevleri şunlardır:

a) Milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtları, tabiatı koruma alanları, sulak alanlar ve benzeri koruma statüsü bulunan diğer alanların tescil, onay ve ilanına dair usul ve esasları belirlemek ve bu alanların sınırlarını tescil etmek.

b) Tabiat varlıkları ve doğal sit alanları ile özel çevre koruma bölgelerinin tespit, tescil, onay, değişiklik ve ilanına dair usul ve esasları belirlemek ve bu alanların sınırlarını tespit ve tescil etmek, yönetmek ve yönetilmesini sağlamak.

c) Milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtları, tabiatı koruma alanları, doğal sit alanları, sulak alanlar, özel çevre koruma bölgeleri ve benzeri koruma statüsü bulunan diğer alanların kullanma ve yapılaşmaya yönelik ilke kararlarını belirlemek ve her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını yapmak, yaptırmak, değiştirmek, onaylamak, uygulamak veya uygulanmasını sağlamak.

ç) Tabiat varlıkları, doğal, tarihi, arkeolojik ve kentsel sitler ile koruma statüsü bulunan diğer alanların çakıştığı yerlerde koruma ve kullanma esaslarını ilgili bakanlıkların görüşünü alarak belirlemek ve bu alanların kısmen veya tamamen hangi idarelerce yönetileceğine karar vermek, her tür ve ölçekteki çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını yapmak, yaptırmak ve onaylamak.

3.5. Tarım ve Orman Bakanlığı Görev ve Yetkileri Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi

10 Temmuz 2018 tarih ve 30474 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin ondördüncü bölümü Tarım ve Orman Bakanlığı görevlerini içermektedir. Ondördüncü bölümün 410. Maddesinde; *"Tabiatın korunmasına yönelik politikalar geliştirilmesi amacıyla çalışmalar yapmak, korunan alanların tespiti, milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtları, tabiatı koruma alanları, sulak alanlar ve biyolojik çeşitlilik ile av ve yaban hayatının korunması, yönetimi, geliştirilmesi, işletilmesi ve işlettilmesini sağlamak"* Bakanlık görev ve yetkileri kapsamında sayılmaktadır. Ayrıca aynı bölümün Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü başlığı altında belirtildiği üzere; sulak alanların tespiti ve korunması konusunda söz konusu Müdürlük yetki ve görevi bulunmaktadır.

3.6. Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği

Türkiye'de 76 adet tescilli sulak alan bulunmaktadır. Bunlardan 53'ü Ulusal Önele Sahip Haiz Sulak Alanlar statüsündedir. Bu alanlardan, planlama alanı halihazır haritası sınırında yer alan Ulaş Gölü Sulak Alanı 7.994 hektar alana sahip olup, 10.06.2016 tarihinde tescillenmiştir.

Sulak alanlar ve sulak alanlarla ilişkili habitatların korunması ve akılcı kullanımı, sulak alanların yönetimi ile Ulusal ve Mahalli Sulak Alan Komisyonlarının oluşturulmasını ve bu komisyonların çalışma usul ve esaslarını açıklayan yönetmelik, planlama alanı sulak alan sınırı içerisinde yapılacak olan müdahaleler için önemli bir yasal sınırlayıcıdır.

3.7. Ulaş Gölleri Sulak Alan Yönetim Planı

EMS Çevre Araştırmaları Sosyal Hizmetler ve Eğitim Danışmalık Tic. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan 2019-2023 Ulaş Gölleri Sulak Alanı Revize Yönetim Planı Final Raporu 18.09.2018 tarihli olup, T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 15. Bölge Müdürlüğü, Sivas Şube Müdürlüğü tarafından yaptırılmıştır. Revize Yönetim Planı çerçevesinde belirlenen ilkelerin göz önünde bulundurulması ve plan raporunda bahsi geçen ve çalışma alanını kapsayan özel hüküm ve tampon bölge sınırlarının dikkate alınması önem arz etmektedir.

Yönetim Planı paralelinde, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğinin 35. maddesine göre oluşturulan Mahalli Sulak Alan Komisyonu 26.04.2021 tarihli toplantısında alınan “*Ulusal Öneme Haiz Sulak Alanların tampon bölgesi sınırları içerisinde yer alan faaliyetler için ilgili kurumlarca önceden Doğa Koruma ve Milli Parklar İl Şube Müdürlüğümüzden ‘Sulak Alan Faaliyet İzin Belgesi’ talebinde bulunulması ve projelerin Mahalli Sulak Alan Komisyonu tarafından değerlendirilmesi*” kararına uyulması gerekmektedir.

3.8. Deprem Yönetmeliği

Planlama alanında, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından hazırlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre en büyük yer ivmesi 0,2 g olarak belirlenmiştir. Buna göre orta tehlike sınıfı içerisinde yer almaktadır. Buna göre; Resmi Gazetede 18.03.2018 tarih ve 30364 sayı ile yayınlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümleri önemli bir yasal sınırlayıcıdır.

3.9. Uluslararası Sözleşmeler

Planlama içerisinde büyük bir alanı kapsayan Ulaş Gölü sulak alanı içinde yapılacak her türlü uygulama ve müdahaleler için, Türkiye’nin taraf olduğu, uluslararası Bern (Avrupa’nın Yaban Hayatı ve Yaşama Ortamlarının Korunması Sözleşmesi), Kuşların Himayesine Dair Milletlerarası sözleşme, Biyolojik Çeşitlilik Sözleşmesi, Avrupa Peyzaj sözleşmesi hükümleri bağlayıcı niteliktedir. Ayrıca, göl ve çevresinde kuluçkaya yatan türlerin çoğu, Avrupa Yaban Hayatı ve Yaşam Ortamı Koruma Sözleşmesine göre yüksek derecede koruma statüsüne sahiptir.

Alan, T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 15. Bölge Müdürlüğü, Sivas Şube Müdürlüğü tarafından yaptırılan 18.09.2018 tarihli Tödürge Gölü ve Ulaş Gölleri Sulak Alan Revize Yönetim Planı 2019-2023’e göre RAMSAR Kriterleri’ni karşılama potansiyeline de sahiptir. Bu amaçla RAMSAR kriterlerini karşılayıp karşılamadığını belirlemek açısından, alanda en az bir yılı kapsayan düzenli bir arazi çalışması gerektirdiği belirtilmiştir.

3.10. Mülkiyet Yapısı

Harita alanı 1.882 hektar büyüklüğündedir. Bu alan içinde kalan arazilerin %37’si kamu mülkiyetindedir. Ulaş Belediyesi’nden alınan sayısal kadastro ve arazi tespit çalışmalarına göre, halihazır harita sınırları içinde yer alan kamu arazilerinin çok büyük bir bölümünü, Tarım ve Orman Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve

Belediyeye ait alanlar oluşturmaktadır. Kamu arazilerinin dışındaki alanlar, şahıs mülkiyetindedir.

Kamu arazilerinin; 168,97 (%24,22) hektarı Milli Emlak Genel Müdürlüğü (Hazine)'ne ait iken, 506 (%72,52) hektar alan Tarım ve Orman Bakanlığı mülkiyetindedir. Alanda en az arazi sahipliği olan Pancar Ekicileri Kooperatifi mülkiyeti 0,13 (%0,02) hektar ve Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı mülkiyeti 0,16 (%0,02) hektardır.

4. Üst Ölçekli Planlar

Ulaş ilçesinin de dâhil olduğu Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ilk 07.09.2012 tarihinde onaylanmıştır. Daha sonrasında Ulaş yerleşimini ilgilendiren bir değişikliği olmamasına karşın bir çok kez plan değişiklikleri yapılmıştır.

Plana göre Ulaş İlçesi için hayvancılık ağırlıklı bir gelişme öngörülmüştür. Ulaş yerleşik ve gelişme alanları Ulaş Gölleri sulak alanı içinde kalmaktadır. Ulaş ilçesinde 2040 yılı için kabul edilen tarım, sanayi ve hizmetler sektörleri dağılım oranları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1: Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Sektörel Dağılımı

	2000						2040					
	İlçe İçindeki Dağılımı			İlçe İçindeki Paylar			İlçe İçindeki Dağılımı			İlçe İçindeki Paylar		
	Tarım ve Hayvancılık	Sanayi	Hizmetler	Tarım ve Hayvancılık	Sanayi	Hizmetler	Tarım ve Hayvancılık	Sanayi	Hizmetler	Tarım ve Hayvancılık	Sanayi	Hizmetler
Ulaş	83,4	2	14,6	3,3	1	1,3	64	6	30	3	0,9	1,1

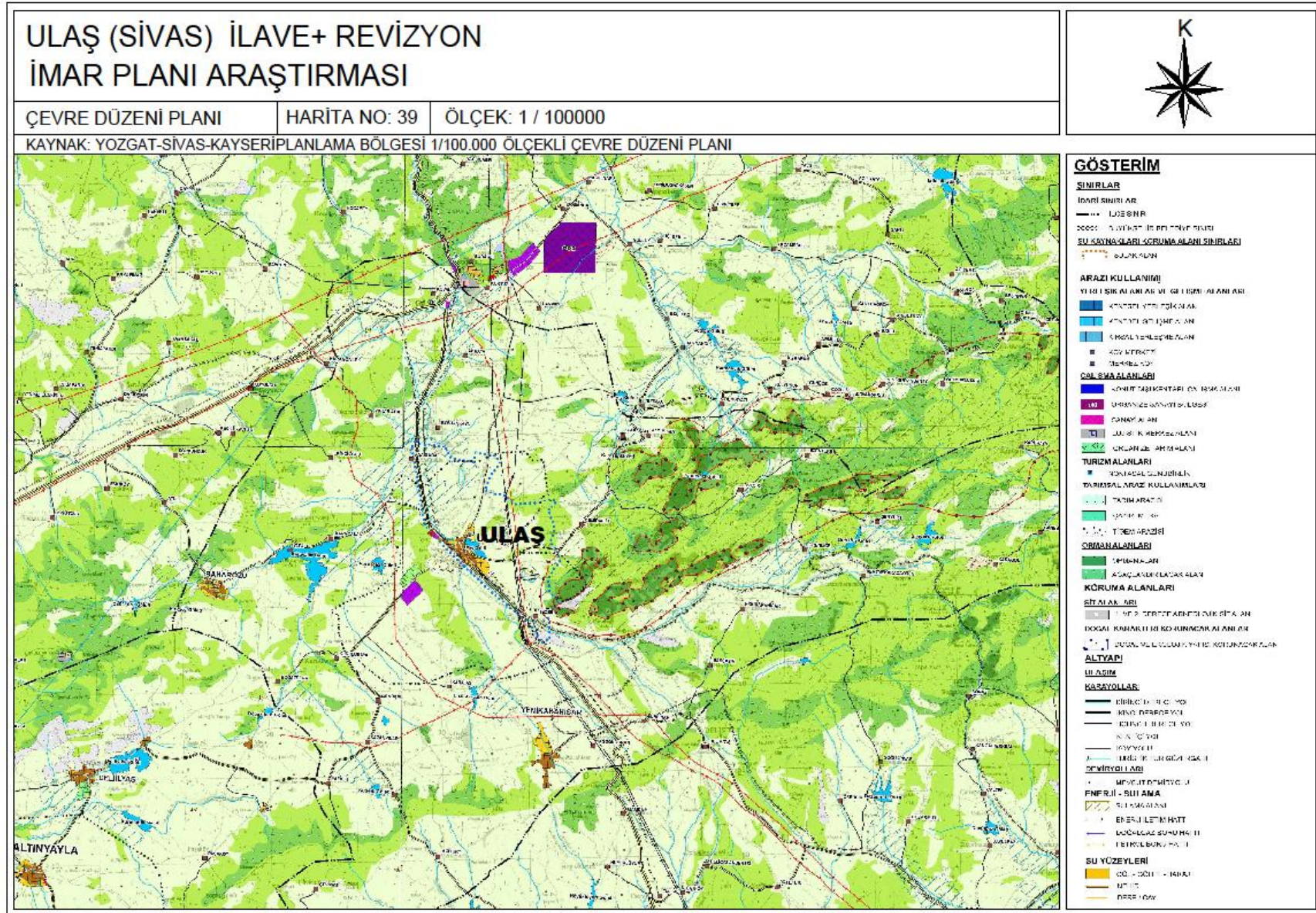
Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2016

İlçe bütünü nüfusunun 2040 yılında 20.500 kişi, Ulaş Merkezde yer alan üç mahallenin (Esentepe, Hürriyet, Yeşilyurt) nüfuslarının ise 8.000 kişi olacağı öngörülmektedir. Ulaş İlçesi kırsal nüfus kabulü 6.500 kişi olarak belirlenmiştir (**Harita 39: Çevre Düzeni Planı**).

Tablo 2: Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Sektörel Dağılımı

Ulaş	Ulaş Merkez	8.000	6.500	20.500
	Baharözü	3.000		
	Yenikarahisar	3.000		

Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2016



Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde revizyon imar planını etkiler nitelikte olan plan hükümleri aşağıda yer almaktadır.

“(7.) Genel Hükümler

(7.1.) Bu çevre düzeni planı, plan açıklama raporu ve plan hükümleriyle bir bütündür. Alt ölçekli planlar yapılırken bu belgelerin bütünü göz önünde bulundurulacaktır.

(7.4.) Bu plan sınırları dahilinde, bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda, halen yürürlükte olan ve bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek olan mevzuat hükümleri ve mevzuat değişiklikleri (kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ) geçerlidir.

(7.6.) Planda gösterilen sınırlarda farklılıklar olsa dahi, özel kanunlara tabi alanlarla ilgili olarak, yetkili kurumlarca belirlenmiş olan sınırlar geçerlidir. Bu sınırlarda değişiklik olması durumunda, kabul edilen yeni sınırlar plan değişikliğine gerek olmaksızın geçerli olacaktır.

(7.8.) Bu plan kapsamında kalan alanlarda, ulusal ve uluslararası mevzuat çerçevesinde belirlenen/belirlenecek olan milli parklar, tabiat parkları, sulak alanlar vb. gibi koruma alanları için onaylanmış/onaylanacak olan her tür ve ölçekteki planlar, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın geçerli olacaktır.

(7.12.) Bu plan, mevzuata aykırı olarak yapılaşmış yapılar için herhangi bir hak oluşturmaz. Bu planın onayından önce mevzuata aykırı olarak oluşmuş yapılaşmalar için mevzuat uyarınca ilgili idaresince işlem yapılır.

(7.13.) Bu planın onayından önce düzensiz olarak yapılaşmış alanların, çevreye olabilecek zararlarının azaltılması amacıyla sıhhileştirilmesi, yenilenmesi ve yaşanılabilir hale getirilmesi sağlanacaktır.

(7.14.) Alt ölçekli planların hazırlanması aşamasında, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması ve plan ölçeğinin gerektirdiği detayda mevzuata uygun jeolojik etütlerinin yapılması zorunludur.

(7.15.) Bu plan sınırları içinde – özel kanunlara tabi alanlar dahil – bu planın ilkeleri doğrultusunda yapılacak alt ölçekli planlarda, ulusal mevzuat ve taraf olduğumuz uluslararası sözleşmeler ile koruma altına alınarak koruma statüsü kazandırılmış alanlar ve ekolojik değeri olan hassas alanların gösterilmesi

zorunludur. Bu alanlarda, ilgili mevzuat çerçevesinde belirlenen koruma kararlarına göre işlem yapılacaktır.

(7.21.) Bu planda gösterilenler dışında, kentsel ve kırsal yerleşme alanları içinde yer alacak sosyal ve teknik altyapı alanlarının, alt ölçekli planlarda dengeli ve fonksiyonel olarak dağılımı, 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmeliklerinde belirtilen standartlara göre sağlanacaktır.

(7.22.) Nehir kıyı kenar çizgisi tespitleri, 3621 sayılı kıyı kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri çerçevesinde, ilgili valiliklerce belirlenecek program dahilinde, en kısa sürede yapılacaktır.

(7.26.) Katı atıkların düzenli toplanması ve depolanması esas olup bu alanlarda katı atıkların kontrolü yönetmeliği hükümlerinde belirlenen kriterler çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

(7.28.) Taşkın alanlarında, 4373 sayılı taşkın sulara ve su baskınlarına karşı koruma kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

(7.32.) Ulusal ve uluslararası mevzuatla belirlenmiş veya belirlenecek olan hassas alan ve ekosistemler ile flora ve fauna açısından zengin alanlar ilgili mevzuat çerçevesinde korunacaktır.

(7.33.) Sulak alan ilan edilen alanlarda, sulak alan yönetim planları oluşturuluncaya kadar sulak alanların korunması yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Ulusal Sulak Alan Komisyonu (USAK) tarafından yönetim planı oluşturulması durumunda, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın yönetim planı hükümleri geçerli olacaktır.

(7.34.) Sulak alan niteliğindeki, ancak henüz sulak alan statüsü kazanmamış alanlar, ilgili kurum ve kuruluşlarca, ilgili mevzuat çerçevesinde korunacaktır.

(7.37.) Mevcut ve kurum görüşlerine göre işlenen ulaşım altyapısı dışında, bu planla önerilen havaalanı, demiryolu ve karayolu güzergahları ile iskele ve balıkçı barınakları şematik olup bu kullanım kararlarının işlerlik kazanabilmesi için ilgili kurumlarca yatırım programına alınması gereklidir. Bu planın onayından sonra karara bağlanacak olan yatırımlar, bu planın ilkeleri doğrultusunda bu plana işlenecektir.

(7.38.) Bu planda sembol olarak gösterilen kullanım türlerinde, sembolün bulunduğu alan planın ölçeği gereği yer seçimi kararı verilmiş kesin alan olmayıp bu kullanıma ilişkin yer seçimi ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda çevre imar bütünlüğü dikkate alınarak alt ölçekli planlarla yapılabilecektir. Ayrıca bu planın

ölçeği gereği arazi kullanım türünün ve sınırlarının gösterim tekniği nedeniyle (sembol, yol vb.) Algılanamadığı alanlarda, bu planın diğer hükümleri dikkate alınarak alt ölçekli planlarda yetkili idarelerce kullanım kararı belirlenir.

(7.39.) DSİ Genel Müdürlüğü tarafından verilen öneri baraj sahalarında kalan mevcut ulaşım güzergahları korunmuştur. Bu güzergahlara ilişkin alternatif güzergah tespitleri, DSİ Genel Müdürlüğü ve ilgili valiliklerce işbirliği halinde yapılacaktır. Tespit edilen yeni güzergahlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir.

(8.) Uygulama hükümleri

(8.1.) Yerleşme alanları

(8.1.1.) Kentsel yerleşme alanları

(8.1.1.2.) Bu planda kentsel yerleşme alanları olarak gösterilmeyen, ancak belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşecek yerleşme alanlarında yapılacak imar planlarında yerleşmenin mahalle olarak bağlandığı sınırlar kentsel yerleşik alan olarak kabul edilir.

Bu yerleşmelerin mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları bağlandıkları belediyenin bu plan ile yapılmış nüfus kabulüne eklenir.

(8.1.1.3.) Bu planda kentsel yerleşme alanları için yapılmış olan nüfus kabulü esas olmak üzere, kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı ilgili idarelerce imar planlarında yapılacaktır. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz.

(8.1.1.5.) Kentsel yerleşik ve gelişme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. Gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. gibi çalışma alanları yer alabilir.

Bağ-bahçe dokulu kentsel gelişme alanları, çok seyrek yoğunlukta yapılaşmaya açılacaktır. Bu alanlarda, konut, turizm tesisi ve ticaret alanları ile bu kullanımların gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanları yer alabilir.

Kentsel yerleşme alanlarının tamamında, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, serbest bölgeler, sanayi tesisleri ile sanayi ve endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz.

Bu planda kentsel yerleşme alanları için belirlenmiş olan nüfus kabulü esas olmak üzere, kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı imar planlarında yapılacaktır. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz.

2040 yılı nüfus kabulünün, mevcut imar planı nüfus kabulü ile örtüşmediği durumlarda, imar planlarında yoğunluk revizyonu yapılacak ya da imar planı uygulamada etaplanacaktır.

(8.1.1.7.) Alt ölçekli planlarda, kentsel yerleşme alanları için aşağıdaki listede belirtilen nüfus kabulleri planlamaya esas olacaktır.

Kentsel nüfuslar, il, ilçe ve belde merkezleri nüfuslarından oluşmaktadır (bu planda, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından kırsal nüfus içinde yer alan belde nüfusları, kentsel nüfus olarak kabul edilmiştir).

6360 sayılı kanun kapsamında ilçe sınırları içine alınarak mahalleye dönüşen beldelerin mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları bağlandıkları ilçenin bu plan ile yapılmış nüfus kabullerine eklenmiştir.

ULAŞ	ULAŞ MERKEZ	8.000
	BAHARÖZÜ	3.000
	YENİKARAHISAR	3.000
ARA TOPLAM		14.000

(8.2.) Çalışma alanları

(8.2.6.) Küçük sanayi sitesi alanları:

(8.2.6.1.) Onaylı alt ölçekli planlarda küçük sanayi sitesi alanı olarak ayrılmış alanlarda, mevcut plan koşulları geçerlidir. Bu alanlarda yoğunluk artırıcı plan değişikliği yapılamaz.

(8.2.6.2.) Bu planının onayından sonra ihtiyaç duyulacak yeni küçük sanayi sitesi alanları, bu planda gösterilen kentsel yerleşme alanları içerisinde yer alabilir. Yer seçiminde bu kullanımların çevresel etkileri dikkate alınacaktır. Bu alanlarla ilgili yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

(8.3.) Turizm tesis alanları

(8.3.1.) Turizm tesis alanlarında, 2634 sayılı turizmi teşvik kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

(8.3.2.) Kentsel yerleşme alanları içerisinde turizm tesisleri için yer ayrılabilir. Bu kullanımların yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

(8.3.3.) Bu tesislerin imar planları ile mimari projeleri topografya ve doğal bitki örtüsüne uygun olarak hazırlanacaktır.

(8.3.4.) Turistik tesislerde renk, çatı kaplaması, cephede doluluk ve boşluk oranları, bina birim ölçüleri vb. gibi konularda çevre karakteristiklerine uyularak, bölgenin tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.

(8.3.5.) Günübirlilik tesis alanları

(8.3.5.1.) Bu alanlarda konaklama tesisi yapılamaz.

(8.8.) Tarım arazileri (5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanununa tabi araziler)

(8.8.1.) Bu kapsamdaki tarım arazileri, 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamış olup tarım arazilerinin sınıflaması, ilgili kurum ya da kuruluşlarca yapılacaktır.

(8.8.2.) Bu kapsamdaki tarım arazileri ve fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış / alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.

(8.8.3.) Yapılacak ifrazlarda 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanım kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır.

(8.8.4.) Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanım Kanunu Ve T.C. Gıda, Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığı'nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.

(8.8.5.) 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanım kanunu uyarınca belirlenmiş/belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar bu planda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir.

(8.8.6.) 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanununda dikili tarım arazisi, özel ürün arazisi ve fiilen sulanan veya sulama projesi kapsamında kalan tarım arazilerinde bu planın, 8.2.7. Organize Tarım Ve Hayvancılık Alanları hükmü çerçevesinde ilgili idarelerce yapılacak olan uygulamalar haricinde, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez.

(8.8.7.) Başbakanlık, gıda, tarım ve hayvancılık bakanlığı, ilgili bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşları tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan

projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, Avrupa Birliği kaynaklı projeler, dünya bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler gibi) ile destekleme projeleri ile en az 100 büyükbaş, 200 küçükbaş ve üzeri kapasiteli hayvancılık veya 50.000 adet ve üzeri kapasiteli kanatlı hayvancılık yatırımlarında yapılaşma emsali %50 oranında arttırılabilir.

(8.8.8.) Bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca inşaat ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır.

(8.8.9.) Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşulları aşılmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu “Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği”nin 6. Bölümünde belirtilen esaslara uyulur.

(8.8.10.) 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun geçici 1. Maddesi ve geçici 4. Maddesi kapsamında tarım dışı amaçla kullanıma açılmış alanlarda ve T.C. Gıda, Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığı veya İl Tarım Müdürlüğü’nün söz konusu kanun kapsamında görüş veremediği alanlarda, bu planın marjinal tarım arazilerine ilişkin hükümleri uygulanır.

(8.8.11.) İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarının bulunduğu havzalarda, kısa mesafeli koruma kuşaklarında yapılan tarımsal faaliyetlerde, organik tarım özendirilecektir.

(8.8.12.) Tarım arazilerinde örtü altı tarım yapılması durumunda seralar emsale dahil değildir.

(8.8.13.) Tarımsal amaçlı yapılar amacı dışında kullanılamaz ve başka bir kullanıma dönüştürülemez.

(8.8.14.) Tarım arazisi olarak gösterilmiş alanlarda, mera vasıflı alanlar bulunması durumunda, bu alanlarda “8.11. Mera Alanları” plan hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır.

(8.18.) Özel Kanunlara Tabi Alanlar

(8.18.1.) Bu alanlarda, yetkili kurum ve kuruluşlarca yapılacak planlama çalışmalarının, bu alanlarla ilgili özel kanun hükümleri saklı kalmak kaydıyla, bölgesel bütünlük ve sürdürülebilir kalkınma amacı ile bu planın ilkeleri doğrultusunda yapılması gereklidir.

(8.18.2.) Bu alanlarda, bu planın onayından önce ve sonra ilgili mevzuat uyarınca yürürlüğe girmiş ve girecek olan her tür ve ölçekteki planlar geçerlidir.

(8.18.3.) Yetkili bakanlık ya da kurum ve kuruluşlarca yapılacak veya yaptırılacak planlarda, bu alanlar içerisinde bulunan hassas alanlar, orman alanları, tarım alanları, sulak alanlar, kumullar vb. gibi alanları tehdit edici yönde ve tahribata yol açacak yoğunlukta yapılaşma kararı getirilemez.

(8.18.4.) Bu alanlarda çevre kirliliğini önlemek için her tür önlemin alınması gereklidir.

(8.18.5.) Bu alanlar içerisinde yer alan, içme ve kullanma suyu ile yüzeysel su kaynaklarının korunması esas olup su kirliliği kontrolü yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

(8.18.6.) Bu alanlarda her türlü katı ve sıvı atık bertarafı için gerekli önlemler alınacak ve hiçbir atık önlem alınmadan alıcı ortama verilmeyecektir.

(8.18.8.) Sulak alanlar

(8.18.8.1.) Bu alanlarda “sulak alanların korunması yönetmeliği” hükümleri geçerlidir.

(8.18.8.2.) Bu alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda, orman ve su işleri bakanlığı, Doğa Koruma Ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü’nün uygun görüşünün alınması zorunludur.

(8.19.2.) Karayolu Kenarında Ve Köy Yollarında Yapılacak Yapı Ve Tesisler

(8.19.2.1.) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında karayolları kenarında yapılacak tesislerde, 2918 sayılı karayolları trafik kanunu ve karayolları kenarında yapılacak tesisler ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik ile 5015 sayılı petrol piyasası kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

(8.19.2.2.) Karayolları Genel Müdürlüğü’nün sorumluluğundaki karayolu kenarındaki yapılaşmalarda belirlenmiş olan standartlardan az olmamak üzere, yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.

(8.19.2.3.) Karayolları genel müdürlüğü tarafından planlanacak yeni devlet yollarının kent içi geçişlerinde, kamulaştırma sınırının, o yolun çevreye vereceği olumsuzlukları göz önüne alacak şekilde geniş tutulması sağlanacaktır.

(8.19.2.4.) Karayolları Genel Müdürlüğü’nün sorumluluğundaki güzergahlarda akaryakıt ve LPG istasyonları ile bunlara bütünleşik olan, konaklama tesisi, yeme içme tesisi vb. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler yer alabilir. Bu alanlarda

yapılacak imar planları ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişiklik yapılmaksızın ilgili idaresince onaylanabilir.

Bu alanlarda yapılanma koşulları:

Maks. Emsal = 0.40

Yapı yapılabilecek min. Parsel büyüklüğü = 5.000 m². Olacaktır.

(8.19.2.5.) Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğu dışındaki güzergahlarda ve köy yollarında, mevzuata uygun olmak koşulu ile akaryakıt ve LPG istasyonları yapılabilir. Bu alanlarda yapılacak imar planları ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişiklik yapılmaksızın ilgili idaresince onaylanabilir.

Bu alanlarda yapılanma koşulları:

Maks. Emsal = 0.20

Yapı yapılabilecek min. Parsel büyüklüğü = 2.000 m². Olacaktır.

(8.19.6.) Doğalgaz Boru Hatları, Enerji Nakil Hatları, Enerji İletim Tesisleri Ve İçme Suyu Boru Hatları

(8.19.6.1.) Alt ölçekli planlar yapılırken doğalgaz boru hatları, enerji iletim hatları, enerji iletim tesisleri ve içme suyu boru hatları için ilgili kurum/kuruluş görüşlerinin alınması ve bu doğrultuda söz konusu hatlar/tesisler ve etkileşim alanları ile ilgili plan kararları verilmesi esastır."

5. Önceki Plan Kararları-Uygulaması-Etkinliği

5.1. İmar Planı

Ulaş'ın ilk planı 1976 senesinde köy statüsündeyken İl Özel İdare tarafından Rüştü Meriçelli'ye yaptırılmıştır. 4 tane 1/2000 ölçekli ve 7 tane 1/1000 ölçekli paftadan oluşmaktadır. Daha sonrasında 1992 senesinde Zerrin Yıldız tarafından projeksiyon tarihi 2010 ve projeksiyon nüfusu 6.500 olacak şekilde toplam 8 adet 1/1000 ölçekli paftadan oluşan imar planı yapılmıştır. 23 Aralık 1992 yılında 4 paftadan oluşan Yatılı Bölge Okulu ve Köy Hizmetleri Bakım Evi alanlarını kapsayan ilave imar planı yapılmış; son olarak da 22 Eylül 1994 tarihinde 1992 İlave İmar Planı ile Yatılı Bölge Okulu olarak planlanan yerde küçük sanatlar sitesi düzenleyen imar planı değişikliği ve kentin kuzeyinde spor alanı olan bölgede konut alanları, Yatılı Bölge Okulu, mesire alanı ve ağaçlandırılacak alan düzenleyen İlave İmar Planı hazırlanmıştır. 8 Temmuz 1996 tarihinde ise kentin doğusunda mevcut imar planına bitişik alanlarda gelişme konut alanlarını içeren ilave imar planı yapılmıştır. 08.10.1999 tarihinde tüm yerleşme genelinde daha önce onanmış olan imar planı tadilatlarını mevcut plan üzerine işleyen revizyon imar planı Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır. Son olarak, halihazır harita sınırları dışında Ulaş Gölü kuzey batısında ilave halihazır harita temin edilerek bu alanlar üzerine Gecekondü Önleme Bölgesi planlanmış ve Belediye Meclisince 02.05.2005 tarihinde onaylanmıştır.

Kentin idari ve ticari merkezi kentin kuzeyinde Ulaş gölü ile sınırlanan bölge de planlanmıştır. Konut alanlarının büyük bir bölümü kuzey güney yönünde A-2 ve B-2 yapılaşma koşullarında düzenlenmiştir. Kent merkezi çeperlerinde 3 ve 4 katlı konut adaları da bulunmaktadır. Merkez de ticaret ve konut alanları karışık olarak planlanmıştır. Ancak, günümüze kadar geçen zaman içerisinde, ilave ve revizyon imar planı üzerinde plan değişiklikleri yapmıştır.

Yerleşmenin ilçe olmasıyla birlikte ortaya çıkan sosyal donatı ihtiyacını karşılamak amacıyla yapılan plan tadilatlarıyla kentte; devlet hastanesi, ortaöğretim ile ilköğretim tesis alanı, otobüs terminali, park alanı ve belediye hizmet alanları oluşturulmuştur.

Zerrin Yıldız tarafından hazırlanan uygulama imar planına ait plan hükümleri aşağıda sıralanmaktadır.

- Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
- Planda jeolojik sakıncalı alan olarak görülen yerlerde yeraltı su seviyesinin dikkate alınması ve yapılarda zemin emniyeti taşıma gücü ve temel seçimi açısından gerekli zemin etütlerinin yapılması gerekmektedir.
- Planda taşkın alan olarak görülen alanlar DSİ kanal projesi yapılmadan iskana açılmaz.
- Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları:
 - o İçerisinde motel ve lokanta bulunabilen akaryakıt ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.

	E	h
Motel - Lokanta	0,50	6,50
İmalathane - Depo	0,50	6,50
Resmi Kurum	Serbest	Serbest
Sosyal Tesis	0,50	6,50

- Öneri konut alanlarında minimum parsel büyüklüğü 500 m²'dir.
- Tarım alanlarında yapılaşma koşulları 3194 sayılı İmar Kanununun öngördüğü şekildedir.

1992 yılında hazırlandıktan sonra, son olarak 1999 yılında değişikliklerin de işlenerek onaylandığı hali ile imar planı halen yürürlüktedir. Yapılan ilave ve tadilatlar ile bir bütün olarak ortaya çıkan 220 ha büyüklüğündeki alan kullanımları tablo 54'de sunulmaktadır. (Harita 40: Önceki İmar Planı)

İlçenin gelişimini şekillendirecek olan, kentsel gelişme alanlarının belirlenmesi ve yapılacak yatırımlara bir hazırlık olması amacıyla İller Bankası Genel Müdürlüğü Mekânsal Planlama Daire Başkanlığı tarafından 2016 yılında imar planı yapım işi ihalesi yapılmıştır. Halen çalışmaları süren imar planı ilçenin üçüncü imar planı olacaktır.

Tablo 3: Mevcut İmar Planı Kentsel Alan Kullanımları

Kullanım Adı	Alan (Ha)	Oran (%)	(M ² /Kişi)
Meskun Konut Alanı	28,09	12,77	41,00
Gelişme Konut Alanı	43,18	19,63	63,04
Ticaret Alanı	3,39	1,54	4,95
Akaryakıt ve Servis Alanı	1,47	0,67	2,15
KSS	2,51	1,14	3,66
Pazar Alanı	0,32	0,15	0,47
Hayvan Pazarı	0,74	0,34	1,08
Resmi Kurum Alanı	3,44	1,56	5,02
Belediye Hizmet Alanı	2,63	1,20	3,84
Anaokulu	0,37	0,17	0,54
İlkokul Alanı	0,71	0,32	1,04
Lise Alanı	0,69	0,31	1,01
Eğitim Tesis Alanı	5,50	2,50	8,03
Sağlık Tesis Alanı	0,94	0,43	1,37
İbadet Tesisi	0,50	0,23	0,73
Sosyal Tesis Alanı	0,74	0,34	1,08
Spor Tesis Alanı	3,32	1,51	4,85
Mesire Alanı	8,12	3,69	11,85
Park Alanı	14,70	6,68	21,46
Askeri Alan	0,53	0,24	0,77
Terminal Alanı	0,86	0,39	1,26
Teknik Altyapı Alanları	0,05	0,02	0,07
Ağaçlık Alan	14,11	6,41	20,60
Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	2,20	1,00	3,21
Dere	9,23	4,20	13,47
Demiryolu	10,25	4,66	14,96
Yollar	61,41	27,91	89,65
Toplam	220,00	100,00	321,17

Kaynak: Mevcut İmar Planı

Tablo 4: Önceki İmar Planları Durumu

Plan Yılı	Planlama Alanı (ha)	Projeksiyon Yılı	Projeksiyon Nüfusu
1976 İmar Planı	-	-	-
1992 Revizyon İmar Planı	190	2010	6.500
1994 İlave İmar Planı	30	2010	350

Kaynak: Ulaş Belediyesi

Tablo 5:Ulaş İlçesi Plan Tadilatları

Sıra No	Plan Türü	Plan Alanı İçeriği	Onamaya İlişkin Belediye Meclis Karar Tarihi/Sayısı
1	Tadilat	PTT Merkez Müdürlüğünün ve çocuk parkının yerinin belirlenmesi	29.04.1988
2	Tadilat	Esentepe Mahallesi 157 Ada 11 Pafta 26 Parselde tarım alanı olarak gözüken 14725 m ² lik tarlanın konut alanı olarak imar planına eklenmesi. (30 L II d- 30 L III a paftalarında 30.000-30.3000 düşey 30.000-30.2000 yatay koordinatları arasında kalan alan)	08.06.1990
3	Tadilat	Özel İdare ve Lojman alanının imar tadilatı (Belediye imar planı 30 L I C imar paftasında yer alan 30.500-30.400 düşey 29.400-29.500 yatay koordinatları arasındaki alan)	08.02.1991
4	Tadilat	İlçe imar planının 30L-1c paftasında 30400-30500 yatay 29200-29300 dikey koordinatları arasında kalan PTT alanı yapı yaklaşma sınırının imar planına işlenmesi.	09.06.1992
5	Tadilat	İlçe imar planı 30L-1a paftasında 31000-31100-31200 Yatay 28500-28600 Dikey koordinatları arasında bulunan ilköğretim alanının kuzeye kaydırılarak güneyinin konut alanı olarak imar planına işlenmesi.	05.10.1992
6	Tadilat	Yeşilyurt Mahallesi'nde bulunan Merkez İlkokulunun güney ve batısındaki yolların kaldırılması, yol alanının okul alanına dahil edilmesi.	05.10.1992
7	Tadilat	İlçede Adliye lojmanları yapılması için 30L-1c ve 30L-2d paftalarında 30400-30500 yatay 29600-29700 koordinatları arasında bulunan Resmi Kurum alanı lejantının Adliye Lojmanları olarak değiştirilmesi.	05.10.1992
8	Tadilat	Esentepe Mahallesi, 30L-1c paftasında 30600-30700 yatay 29600-29700 dikey koordinatları arasında bulunan park yerinde yapılaşma mevcut olduğundan ve şahıs arsası olması sebebiyle park yerinin 30L-1b uygulama imar paftasında 30800-30900 ve 29400-29500 koordinatları arasında ve ekte sunulan park alanına ilave edilmesi.	05.10.1992
9	Tadilat	Hürriyet Mahallesi, 30L-1b paftasında 30700-30800 Yatay 29200-29300 Dikey koordinatları arasında bulunan çocuk bahçesinin, alanında yapılaşma mevcut olduğundan ve şahıs arsası olması sebebiyle ve 30L-1b imar paftasında yer alan çocuk bahçesi ve park, yeşil alan ihtiyacını karşıladığından, tamamen kaldırılması.	08.02.1993
10	Tadilat	İlçe imar planının 30L-3a paftasında 30100-30200 Yatay 29800-29900 dikey koordinatları arasında bulunan okul sahasının, 30L-3a paftasında 29600-29800 Yatay ve 30200-30300 Dikey koordinatları arasında mülkiyeti maliye hazinesi adına olan alana işlenmesi, kaldırılan ortaokul alanının konut alanına açılması.	08.02.1993
11	Tadilat	Esentepe Mahallesi, 30L-3a paftasında 29600-29700 Yatay 30100-30200 dikey koordinatları arasında bulunan çocuk bahçesi alanının,30L-3a imar paftasında 29700-29800 Yatay 30200-30300 dikey koordinatları arasındaki mülkiyeti Maliye Hazinesi olan imar adasına çocuk bahçesi alanı ve belediye hizmet alanı ile birlikte işlenmesi, kaldırılan çocuk bahçesi alanının konut alanına dönüştürülmesi.	08.02.1993
12	Tadilat	Yeşilyurt Mahallesi, 30L-1c paftasında 30400-30500 Yatay 29300-29400 Dikey koordinatları arasında bulunan camii arsasının içinden geçen 5 m'lik yolun kaldırılması.	08.02.1993
13	Tadilat	Yeşilyurt Mahallesi, 30L-1c paftasında 30300-30400 Yatay 29200-29300 Dikey koordinatları arasında bulunan çocuk bahçesinin mülkiyet sınırları aynı kalmak şartıyla boş alana kaydırılarak imar değişikliğinin yapılması.	08.06.1993
14	Tadilat	Yeşilyurt Mahallesi, 30L-1a paftasında 31100-31300 Yatay 29400-29500 dikey koordinatları arasında bulunan arsada ifraz hattının ve yapılaşma hükmünün değiştirilerek, arsa içinden geçen yolun mülkiyet sınırı aynı kalmak şartıyla ırmak kenarına kaydırılması.	08.06.1993
15	Tadilat	Esentepe Mahallesi Cumhuriyet Caddesi üzerinde 30L-1c paftasında 34000-30500 Yatay 29400-29500 dikey koordinatları arasında bulunan ifraz hattının ve yapılaşma hükmünün değiştirilmesi.	08.06.1993
16	Tadilat	İlçe ana caddelerinden Atatürk Caddesi, Cumhuriyet Caddesi, Cemal Tarlan Caddesi ve İstasyon Caddesinin 1 kat ilave edilerek 3 kata çıkarılması. Gerekli Sosyal Teknik altyapı sağlamak amacı ile 30L-1b paftasından 30800-30100 Yatay 29400-29700 Dikey koordinatları arasında bulunan bataklik alanın doldurulması.	08.06.1993

**ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU**

17	Tadilat	Esentepe Mahallesi, 30L-2d paftasında 30400-30500 Yatay 29800-29900 Dikey koordinatları arasında bulunan arsa ve evin üzerinden geçen yolun ortasındaki refüjün kaldırılarak yolun 7 metreye indirilmesi değişikliği.	27.08.1993
18	Tadilat	Ulaş Tarım Kredi Kooperatiflerine ait arsanın Resmi kurum alanından çıkarılarak ahır ve arsası olarak yerleşim alanına dönüştürülmesi. Ayrıca bu arsanın bir kısmının şehir elektrik şebekesi yenileme çalışmalarında ihtiyaç duyulan 1 adet ölçü ayırım merkezi için imar planı tadilatı yapılarak Tek adına tahsisinin yapılması.	07.02.1994
19	Tadilat	30L-1c paftasında, 30400-30500 Yatay 29000-291000 Dikey koordinatları arasında bulunan arsanın 100 m ² 'lik kısmının şehir elektrik yenileme çalışmalarında ihtiyaç duyulan trafo binası için TEK adına tahsisinin yapılması.	07.02.1994
20	Tadilat	30L-3a paftasında, 30000-30100 Yatay 29800-29900 Dikey koordinatları arasında mülkiyeti Ulaş Belediyesi Tüzel kişiliğine ait olan arsanın 100m ² 'lik kısmının şehir elektrik yenileme çalışmalarında ihtiyaç duyulan trafo binası için TEK adına tahsisinin yapılması.	07.02.1994
21	Tadilat	30L-1c paftasında, 30400-30500 Yatay 29400-29500 Dikey koordinatları arasında mülkiyeti Özel İdare Müdürlüğüne ait olan arsanın 100m ² 'lik kısmının şehir elektrik yenileme çalışmalarında ihtiyaç duyulan trafo binası için TEK adına tahsisinin yapılması.	07.02.1994
22	Tadilat	Esentepe Mahallesi 30L-1C paftasında 30300-30400 Yatay 29600-29700 Dikey koordinatları arasında bulunan arsanın içinden geçen yolun kaldırılarak Ulaş Tarım Kredi Kooperatifi sınırında 3 metrelik yapı yaklaşma sınırı konularak değişikliğin yapılması.	07.02.1994
23	Tadilat	Hürriyet Mahallesi, 30L-1c, 30L-1b paftalarında 30600-30800 Yatay 29500-29600 Dikey koordinatları arasında bulunan arsadan ifraz hattının kaldırılması.	07.02.1994
24	Tadilat	Hürriyet Mahallesi,30L-1b paftasında 30800-30900 Yatay 29100-29200 Dikey koordinatları arasında bulunan arsadan geçen 12 m'lik yolun ortasındaki refüjün kaldırılarak yolun 7 metreye indirilmesi.	07.02.1994
25	Tadilat	30L-4b paftasında 29900-30000 Yatay 29400-29500 Dikey koordinatları arasında bulunan küçük sanayi sitesi buradan kaldırılarak Sivas-Malatya Karayolu üzerinde benzinlik yanında eski yatılı bölge okulu alanında 31400-314500 Yatay 27800-27900 Dikey koordinatları arasına küçük sanayi alanının işlenerek, kaldırılan alanın konut alanına dönüştürülmesi.	08.06.1994
26	Olağanüstü Meclis Toplantısı	İlçeye yapılacak Yatılı bölge Okulunun imar planı taslağının onaylanması.	18.08.1994
27	Tadilat	30L-4b paftasında 30000-30100 Yatay 29400-29500 Dikey koordinatları arasında bulunan K:D:K:Ç:A'nın buradan kaldırılarak eski yatılı bölge okulu alanına 31K-3o paftasında 31400-31500 Yatay 27800-27900 Dikey koordinatları arasında işlenmesi. Kaldırılan alanın konut alanına ve bir kısmının da yeşil alana dönüştürülmesi.	18.08.1994
28	Tadilat	30L-1a paftasında 31000-31100 Yatay 28500-28600 Dikey koordinatları arasında bulunan ilköğretim alanının kaldırılarak kaldırılan bu alanın ağaçlandırma sahasına dönüştürülmesi.	07.10.1994
29	Tadilat	30L-1c paftasında 30300-30400 Yatay 29500-29600 Dikey koordinatları arasında bulunan resmi kurum alanının Halk Pazarına dönüştürülmesi.	06.02.1995
30	Tadilat	30L-1a paftasındaki 31000-30100 Yatay 28500-28600 Dikey Koordinatları arasında bulunan arsanın içinden geçen yolların 7 m'ye indirilmesi.	05.06.1995
31	Tadilat	30L-1a paftasında 31000-31200 Yatay 28000-28200 Dikey koordinatları arasında bulunan 47000 m ² arsanın ve mevcut benzinlik yerinin içerisine almak üzere bu yerlerin yeşil alan olarak belirlenmesi.	05.06.1995
32	Tadilat	30L-1b paftasında 30900-31100 Yatay 29400-29600 Dikey Koordinatları arasında bulunan Atatürk Caddesinden doğuya doğru 400 m derinliğinde sağlık ocağı köprüsünden başlayarak mezarlığa kadar olan alanın Göl Kenarı Spor ve Dinlenme Tesislerini içerisine alacak şekilde yeşil alan olarak belirlenmesi.	05.06.1995
33	Tadilat	30L-1c paftasında 30300-30400 Yatay 29400-29500 Dikey koordinatları arasında bulunan çocuk bahçesinin kaldırılması ve yolun 10mt ye çıkarılması.	03.10.1995
34	Tadilat	Esentepe Mahallesi Cumhuriyet Caddesi üzerinde mülkiyeti İl Özel İdare Müdürlüğüne ait tapuda pafta 9 Ada 156 Parsel 3 de kayıtlı bulunan imar	04.10.1995

**ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU**

		planının 30L-1e paftasında yer alan 30400-30500 Yatay 29400-29500 Dikey koordinatları arasında bulunan taşınmazın tamamının ticari saha içerisine alınması.	
35	İlave	18.07.1996 tarihli İlave İmar Planı	18.07.1996
36	Tadilat	Hürriyet Mahallesi Atatürk Caddesi üzerinde bulunan uygulamalı imar planınca 30L-1b paftasındaki 31000-31100 Yatay, 29300-29400 Dikey koordinatlarında bulunan sosyo-kültürel tesisin aynı pafta üzerinde 30900-31100 Yatay 29400-29500 Dikey koordinatları arasına kaldırılması.	09.10.1996
37	Tadilat	30L 1b paftasında 29300-29500 Yatay 30700-30900 Dikey koordinatları arasındaki terminal, Pazar yeri ve resmi Kurum alanı aynı pafta üzerinde 29400-29600 Dikey 30700-30900 Yatay koordinatları arsına kaydırılması ve 29300-29500 Yatay 30700-30900 Yatay koordinatları arasındaki alanın ise Ticaret alanı olarak değiştirilmesi.	05.12.1996
38	Tadilat	30L-2b uygulamalı imar planı paftasında 29200-29400 Yatay 30800-31000 Dikey koordinatları arasında bulunan park alanının aynı paftada 29500-29600 Yatay 30900-31000 Dikey arasına kaydırılmasına ve park alanının resmi kurum alanı olarak değiştirilmesi.	05.12.1996
39	Tadilat	30L 1c paftasında 29400-29500 (X) ve 30300-30400 (Y) koordinatları arasında bulunan park alanının konut alanına dönüştürülerek park alanının aynı paftada 29500-29700 (X) 30100-30200 (Y) koordinatları arasına kaydırılması.	05.12.1996
40	Tadilat	30L 1c paftasında 29500-29600 (X) 30500-30700 (Y) koordinatları arasında bulunan binanın Ticaret Merkezi binası ve yanında lojman binaları olması nedeniyle bu alanın ticaret alanı ve konut alanı olması.	05.12.1996
41	Tadilat	30L 1a paftası 28500-28600 (Y) ve 31100-31100 (X) koordinatları arasında bulunan arsanın kuzeyinden geçen yolun aynı koordinatlar arasındaki arsanın orta yerine alınması.	02.06.1997
42	Tadilat	30L 1c Uygulamalı imar planında 29000-29100(Y) ve 30400-30500 (X) koordinatları arasında Adem Yıldız'a ait arsada bulunan ÇEDAŞ'a ait arsada bulunan ÇEDAŞ'a ait trafo binasının aynı koordinatlara arasında açılması planlanan yolun kenarına alınması.	02.06.1997
43	Tadilatların Tastiki	1992 yılından bu yana Belediye Meclisi tarafından alınan tadilat kararlarının orijinal paftalar üzerine işlenmesiyle güncel hale getirilen imar paftalarının son şekliyle uygulamaya konulması.	08.10.1999
44	Tadilat	30L-1b paftasında 30700-30900 Yatay, 20100-29300 Dikey koordinatları arasında bulunan yeşil alanın kendi arsası içerisinde kalmak kaydı ile uygun bir alana kaydırılması.	06.10.2000
45	Tadilat	30L-11a paftasında 29700-, 30300-30400 Dikey koordinatları arasında bulunan otoparkın kendi arsası içerisinde kalmak kaydı ile uygun bir alana alınması.	06.10.2000
46	Tadilat	30L-1c paftasında 29400-29600 Dikey 30200-30400 Yatay koordinatları arasında bulunan arsanın içinden yeşil alanın kaldırılması.	04.06.2001
47	Tadilat	30L-1c paftasında 29500-29700 Dikey 30500-30600 Yatay koordinatları arasında bulunan arsanın içinden geçen 7 metrelik yolun kaldırılması.	04.06.2001
48	Tadilat	30L-1a paftasında 28300-28400 Dikey 31200-31300 Yatay koordinatları arasında bulunan arsanın içinden geçen ve şu anda kuru olan derenin ıslah edilerek iki yanına konulan 8'er metrelik 2 adet yolun kaldırılması ve yolun 7 metrelik tek yola dönüştürülmesi.	04.06.2001
49	Tadilat	30L-1a paftasında 28400-28500 Dikey 31100-31200 Yatay koordinatları arasında bulunan otoparkın kaldırılması.	04.06.2001
50	Tadilat	31K-3c ve 30K-2b imar planına işlenmiş olan Boru Hattının ekseninin sağ ve solundan 4'er mt. Olmak üzere 8 mt'lik alan daimi olarak kamulaştırılacağından gerekli plan tadilatının yapılması.	04.06.2001
51	Tadilat	30L-1b İmar paftasında mülkiyeti hazineye ait 9 pafta, 113 Ada, 8 parselde kayıtlı arsanın imar tadilatının yapılarak Ulaş Ziraat Odası Başkanlığına satışı. Ayrıca 30L-1b İmar Planında Lise alanı olarak belirtilen yerin sağlık merkezi alanı olarak İmar tadilatının yapılması.	01.03.2004
52	Gecekondu Önleme Bölgesine ait İlave İmar Planının	Mera vasfını kaybetmiş olan Hürriyet Mahallesi Mezatlık mevkiinde 204 Ada, 14 parselde kayıtlı 64 hektarlık alanın Gecekondu Önleme Bölgesi olarak İlave İmar Planının yaptırılmasına karar verilmiştir.	02.05.2005

**ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU**

	Görüşülerek Onaylanması		
53	Tadilat	Yeşilyurt Mahallesi dikilitaş mevkiinde J38A01Dpafta 243 Ada 4 parselde kayıtlı mülkiyeti maliye hazinesine ait 15300 m ² yüzölçümlü taşınmazın Sağlık Meslek Lisesi yapılmak üzere Mevzii İmar Planının yapılması	22.03.2010
54	Tadilat	Belediye tarafından İlçe Emniyet Amirliğine tahsis edilen Hürriyet Mahallesi Atatürk Caddesi 178 ada, 5 parselde kayıtlı taşınmazın imar tadilatının yapılması.	05.04.2010
55	Tadilat	Uygulamalı imar planında Lise alanı olarak işlem gören mülkiyeti hazineye ait taşınmazın 4000 m ² 'lik kısmının ifrazı yapılarak Anaokulu (Kreş) yapılması.	03.05.2010
56	İmar Tadilatlarının Görüşülerek Karara Bağlanması	Ulaş Eğitim Gençliğine Yardım Derneği tarafından 30L 2d pafta, 144 ada, 17 parselde kayıtlı taşınmazın imar planı içerisinde kalan 900 m ² 'lik kısmı mevcut imar planı konut alanı olarak ayrılmış imar parseli taşınmazın yatılı kurs ve sosyal tesis alanı olarak tadilatının yapılması. Ayrıca Hazine adına 8 pafta, 106 ada, 5 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde 12 metrelik yolun kendi arsası içinde kalması kaydıyla kaydırılarak imar tadilatlarının yapılması. Esentepe Mahallesi 10-14 pafta, 151 ada, 3-4 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde bulunan 7 metrelik yol arsa içerisinde geçen kanalı ayıran yola paralel olacak şekilde kaydırılarak taşınmaz üzerinde bulunan yeşil alanın yaklaşık 700 m ² kısmının 30d.1.c paftasında bulunan 9 parsel ile ilave edilerek kendi arsaları üzerinde karşılamak üzere imar tadilatının yapılması.	05.07.2010
57	Dilekçeler	30L-1c pafta, 145 ada, 30 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde bulunan 7 metrelik yolun kendi arsası içerisinde kaydırılarak kenarında bulunan yeşil alan bütünlüğünün bozulmayacak şekilde imar plan tadilatını yapılması.	05.07.2010
58	Tadilat	Hürriyet Mahallesi 119 ada 34 parselde kayıtlı sağlık alanının bir bölümünün Lise olarak İmar Tadilatının görüşülüp karara bağlanması.	18.03.2011
59	Tadilat	Hürriyet Mahallesi 119 ada 60 parselde kayıtlı taşınmazın dini tesis olarak imar tadilatının görüşülerek karara bağlanması.	18.03.2011
60	Tadilat	ÇEDAŞ Genel Müdürlüğünün 30.11.2011 tarih ve 9733 sayılı yazılarına istinaden 30L-1a paftasında 1 adet trafo yeri, 30L-1b paftasında 2 adet trafo yeri, 30L-1c paftasında 2 adet trafo yeri ve 30L-111a paftasında 1 adet trafo yeri olmak üzere toplam 6 adet yeni trafo yeri imar plan tadilatlarının görüşülerek karara bağlanması.	02.12.2011
61	Dilekçeler	Hürriyet Mahallesi 176 ada 1 nolu parseldeki arsanın park yapılmak üzere Belediyeye bağışlanması.	04.05.2012
62	Dilekçeler	Esentepe Mahallesi Gülveren Sokak 157 ada 36 parselde bulunan tarlanın, tarla sahiplerinin görüş ve dilekçeleri alınarak imara açılmasının kararlaştırılması. Yeşilyurt Mahallesi 1 pafta, 101 ada ve 1 parseldeki tarlanın Uygulamalı imar sınırına bitişik olması sebebiyle alanda imar planı yapılması kararlaştırıldı. 120 ada, 22 parselde kayıtlı 6267.00 m ² arsa ve tarlanın bir kısmının imar içerisinde kaldığı ve diğer kısmının ise imar dışı olması sebebiyle imara alınması kararlaştırıldı.	01.06.2012
63	Tadilat	İlçemiz Hürriyet Mahallesi 204 ada 64 parseldeki 3700 m ² yüzölçümlü taşınmazın bir kısmı ile 204 ada 101 parselin bir kısmının sosyal Tesis ve Spor alanı olarak imar tadilatının yapılmasının görüşülerek karara bağlanması.	07.06.2013
64	Revizyon+İlave Uygulama İmar Planı+Açıklama Raporu	Esentepe Mahallesi sınırları içerisinde 14,6 ha büyüklüğündeki alanda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Revizyon+İlave Uygulama İmar Planı ve Plan açıklama raporunun görüşülerek karara bağlanması.	06.09.2013
65	Mevzi İmar Planı	Hürriyet Mahallesi Ovacınarı Mevkiinde 197 ada 43 ve 84 nolu parsellerde Hayvan Pazarı yapılmasına yönelik hazırlanan Mevzi İmar Planı görüşülerek onaylanması görüşülerek karara bağlanması.	06.12.2013
66	Tadilat	Hürriyet Mahallesi Mezarardı mevkiinde mülkiyeti hazineye ait 6-8 pafta, 119 ada ve 60 parselde kayıtlı taşınmazın 3025,413 m ² 'lik kısmının Dini Tesis Alanı olarak, kalan 5932,6 m ² 'lik kısmının ise yol ve konut alanı olarak imar plan tadilatının görüşülerek karara bağlanması.	06.12.2013

Kaynak: Ulaş Belediyesi

Ulaş ilçesinde yapılan imar planı tadilatlarının içerikleri incelendiğinde, tadilatların büyük bir kısmı sosyal altyapı alanları oluşturulması, bir kısmı ise konut –ticari alan kullanım dağılımlarına ilişkindir. Ayrıca halihazır ve kadastral duruma aykırı planlanmış alanlarda da bu uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla halihazır ve kadastral duruma göre plan tadilatları yapılmıştır.

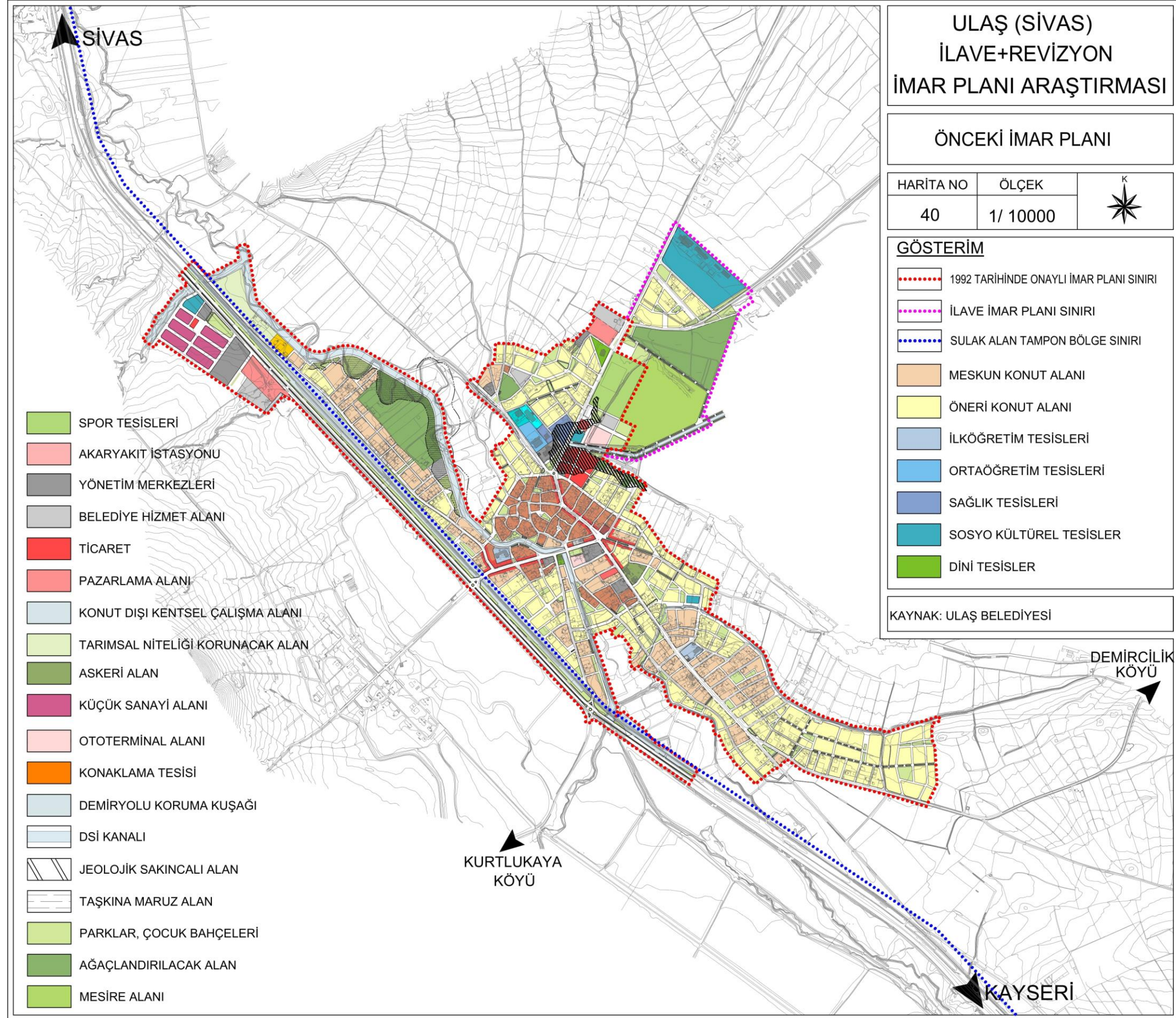
Mevcut imar planına yönelik tarafımızca yapılan değerlendirmeler aşağıda sunulmaktadır. **(Harita 41: Önceki İmar Planı Etkinliği)**

- a- İmar Planlarının yerleşmenin tümünü kapsamadığı anlaşılmaktadır. Plan sınırı dışında meskun konut alanları bulunmaktadır.
- b- Atatürk Caddesi boyunca plana aykırı gelişmeler olmuştur.
- c- İlave ve revizyon imar planı çalışmasından sonra yapılan tadilatlar tablosu aşağıda verilmiştir.

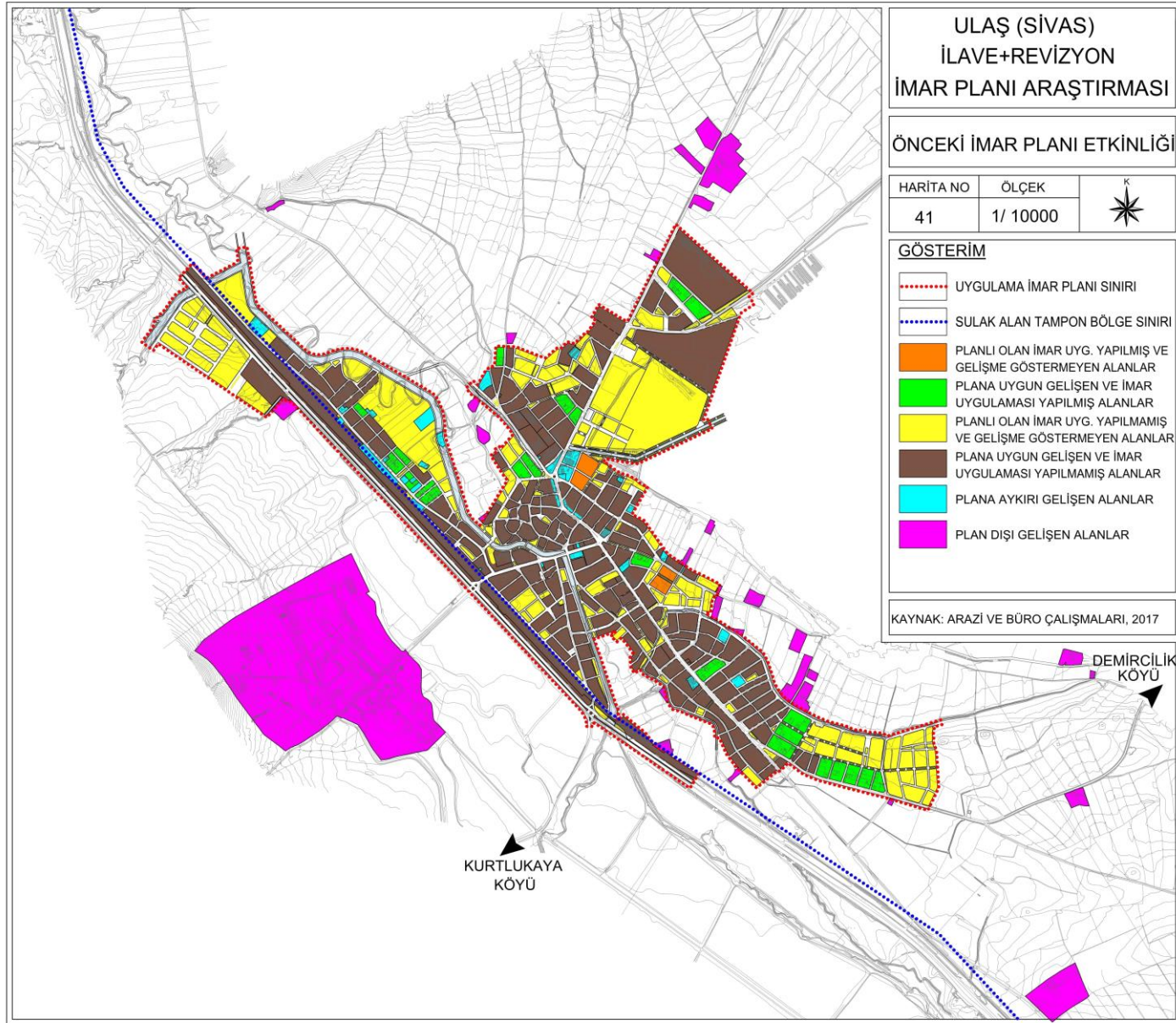
Tablo 6: Önceki İmar Planı Uygulama Etkinliği

	Alan Büyüklükleri (Ha)	Planlı Alanların Toplamına Oranı (%)
Plana Uygun Gelişen ve İmar Uygulaması Yapılmamış Alanlar	83,00	55,35
Plana Uygun Gelişen ve İmar Uygulaması Yapılmış Alanlar	8,32	5,55
Planlı Olan İmar Uygulaması Yapılmış ve Gelişme Göstermeyen Alanlar	1,54	1,03
Planlı Olan İmar Uygulaması Yapılmamış ve Gelişme Göstermeyen Alanlar	52,54	35,04
Plana Aykırı Gelişen Alanlar	4,56	3,04
Planlı Alanlar Toplamı	149,96	100
İlave İmar Planı Yapılan Alanlar	14,30	
Plan Dışı Gelişen Alanlar	60,00	

Kaynak: Büro Çalışmaları



ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



C. PLANLAMA ALANI ARAŞTIRMA VE ANALİZLERİ

1. Bölgesel Veriler

1.1. Bölgesel Nüfus ve Ekonomik Yapı İçindeki Yeri

TÜİK ADNKS 2021 yılı nüfus tespitine göre il genel nüfusu 636.121'dir. Merkez ilçede ise 2021 yılı nüfusu 388.079 kişidir. Nüfusun %60'ı il merkezinde geri kalan kısmı ise diğer ilçelerde yaşamaktadır. Kentsel nüfus toplam nüfusun %75'ini kırsal nüfus %25'ini oluşturmaktadır.

Sivas ili İç Anadolu Bölgesi'nde bulunmaktadır. İç Anadolu Bölgesi'nin nüfus artış hızı, ülke geneli ile karşılaştırmalı olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 7: Coğrafi Bölgelerin Şehir ve Köy Nüfusları (2000-2021)

	2000			2021			Nüfus Artış Hızı (%)		
	Toplam	Şehir	Köy	Toplam	Şehir	Köy	Toplam	Şehir	Köy
Türkiye	73.722.988	56.222.356	17.500.632	84.680.273	78.908.631	5.771.642	1,06	2,78	-6,75
Güneydoğu Anadolu	7.592.772	5.200.627	2.392.145	10.381.742	9.751.406	630.336	2,15	4,08	-6,49
Akdeniz	9.423.231	6.708.000	2.715.231	9.717.468	9.401.073	316.395	0,52	2,82	-11,45
Ege	9.693.594	7.084.851	2.608.743	10.784.645	10.248.311	536.334	0,89	2,97	-8,85
Marmara	21.887.360	19.839.313	2.048.047	26.302.134	25.773.878	528.256	1,98	3,00	-9,18
İç Anadolu	11.811.112	9.781.468	2.029.644	13.486.751	12.627.639	859.112	0,71	2,15	-6,78
Doğu Anadolu	5.775.225	3.206.501	2.568.724	6.038.331	4.770.195	1.268.136	-0,08	1,82	-3,91
Karadeniz	7.539.694	4.401.596	3.138.098	7.969.202	6.336.129	1.633.073	-0,27	2,03	-4,61

* Yıllık nüfus artış hızı= (((ln(Son sayım)-ln(İlk sayım))/İki yıl arasındaki fark)*100)

Kaynak: TÜİK verileri, 2021

Türkiye'nin 2000 ve 2021 yılları arasında kentsel ve toplam nüfusları artış göstermiştir. Bu yıllar arasında kentsel nüfus kırsal nüfusa göre daha fazla artmıştır. İl merkezlerinin kırsal alanlardan hızlı göç alması bu duruma etken olarak kendini göstermektedir. Ülke genelindeki nüfus hareketleri bölge ve il nüfuslarının her yıl değişmesine neden olmaktadır.

İç Anadolu Bölgesi 2021 yılı TÜİK nüfus verilerine göre, 7 coğrafi bölge içerisinde 13.486.751 kişilik nüfusu ile Marmara Bölgesi'nden sonra en fazla nüfusa sahip bölgedir. Bölge nüfusu; 2000 yılında 11.811.112 kişi iken 2021 yılında 13.486.751 kişi ile durağan bir büyüklük göstermiştir.

Sivas ilinin bağlı bulunduğu İç Anadolu Bölgesi'nde, 2000 ve 2021 yılları arasında kırsal nüfusun 2.029.644'den 859.112 kişiye düştüğü görülmektedir. Bu durum bölge de kırdan kente göçün yoğun yaşanmasından kaynaklanmaktadır.

Sivas ili, merkez dışında 16 ilçeye sahiptir. Ekonomisi tarıma dayanan, dolayısı ile nüfusun kır-kent bileşimi açısından kırsal niteliği ağır basan bir ildir. Geçmişte kır/kent dengesi, kırsal nüfus ağırlıklı iken, bu yapı zaman içinde değişmiş; aradaki fark giderek azalmaya başlamıştır.

İl ekonomisinde önemli bir değişim olmaması bu hareketliliği duraklatmış olup; 1980 sonrası göç olayları hız kazanmıştır. Bütün bu yıllar boyunca Türkiye ortalamasının altında kalan nüfus artış hızı sadece 2000 sayımında Türkiye ortalamasının biraz üstünde artış göstermiştir.

Tablo 8:İBBS Düzey 1'e Göre Bölgelerin Şehir ve Köy Nüfusları (2000-2021)

İBBS Düzey 1 Bölgeleri	Sayım Yılı						Yıllık Nüfus Artış Hızı		
	2000			2021			(%)		
	Toplam	Şehir	Köy	Toplam	Şehir	Köy	Toplam	Şehir	Köy
Türkiye	67.803.927	44.006.184	23.797.743	84.680.273	78.908.631	5.771.642	1,06	2,78	-6,75
İstanbul	10.018.735	9.085.599	933.136	15.840.900	15.840.900	-	2,18	2,65	-
Batı Marmara	2.895.980	1.608.653	1.287.327	3.699.764	3.284.626	415.138	1,17	3,40	-5,39
Doğu Marmara	5.741.241	3.867.055	1.874.186	8.380.829	8.050.780	330.049	1,80	3,49	-8,27
Ege	8.938.781	5.495.575	3.443.206	10.784.645	10.248.311	536.334	0,89	2,97	-8,85
Batı Anadolu	6.443.236	4.975.251	1.467.985	8.283.180	8.221.344	61.836	1,20	2,39	-15,08
Orta Anadolu	4.189.268	2.365.571	1.823.697	4.108.687	3.369.162	739.525	-0,09	1,68	-4,30
Akdeniz	8.706.005	5.204.203	3.501.802	10.888.766	10.572.371	316.395	1,07	3,38	-11,45
Batı Karadeniz	4.895.744	418.065	2.477.679	4.666.651	3.594.534	1.072.117	-0,23	10,25	-3,99
Doğu Karadeniz	3.131.546	1.545.914	1.585.632	2.693.034	2.321.254	371.780	-0,72	1,94	-6,91
Kuzeydoğu Anadolu	2.507.738	1.289.874	1.217.864	2.183.098	1.603.871	579.227	-0,66	1,04	-3,54
Ortadoğu Anadolu	3.727.034	2.007.378	1.719.656	3.940.275	3.221.370	718.905	0,26	2,25	-4,15
Güneydoğu Anadolu	6.608.619	4.143.136	2.465.483	9.210.444	8.580.108	630.336	1,58	3,47	-6,49

* Yıllık nüfus artış hızı= (((ln(Son sayım)-ln(İlk sayım))/İki yıl arasındaki fark)*100)

Kaynak: TÜİK verileri, 2021

TÜİK'in yapmış olduğu İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırması Düzey-1 bölgeleri içerisinde Sivas ilinin bağlı bulunduğu Orta Anadolu Bölgesi'nde 4.108.687 kişi yaşamaktadır. 2000 ve 2021 yılları arasında Orta Anadolu Bölgesi'nde kırdan kente göçün yoğun yaşanması sebebiyle kırsal nüfusun 1.823.697'den 739.525 kişiye düştüğü görülmektedir.

Tablo 9: Bölgedeki İllerin Şehir ve Köy Nüfusu (2000-2021)

İller	Sayım Yılı						Yıllık Nüfus Artış Hızı		
	2000			2021			(%)		
	Toplam	Şehir	Köy	Toplam	Şehir	Köy	Toplam	Şehir	Köy
Türkiye	67.803.927	44.006.184	23.797.743	84.680.273	78.908.631	5.771.642	1,06	2,78	-6,75
Ankara	4.007.860	3.540.522	467.338	5.747.325	5.747.325	-	1,72	2,31	-
Konya	2.192.166	1.087.146	897.349	2.277.017	2.277.017	-	0,18	3,52	-
Kayseri	1.060.432	732.354	328.078	1.434.357	1.434.357	-	1,44	3,20	-
Eskişehir	706.009	557.028	148.981	898.369	898.369	-	1,15	2,28	-
Sivas	755.091	421.804	333.287	636.121	482.978	153.143	-0,82	0,64	-3,70
Kırıkkale	383.508	285.294	98.214	275.968	242.973	32.995	-1,57	-0,76	-5,19
Aksaray	396.084	200.216	195.868	429.069	310.355	118.714	0,38	2,09	-2,38
Karaman	243.210	139.912	103.298	258.838	197.002	61.836	0,30	1,63	-2,44
Kırşehir	253.239	147.412	105.827	242.944	195.147	47.797	-0,20	1,34	-3,78
Niğde	348.081	126.812	221.269	363.725	224.909	138.816	0,21	2,73	-2,22
Nevşehir	309.914	136.523	173.391	308.003	201.402	106.601	-0,03	1,85	-2,32
Yozgat	682.919	315.156	367.763	418.500	277.041	141.459	-2,33	-0,61	-4,55
Çankırı	270.355	141.186	129.169	196.515	138.764	57.751	-1,52	-0,08	-3,83

* Yıllık nüfus artış hızı= (((ln(Son sayım)-ln(İlk sayım))/İki yıl arasındaki fark)*100)

Kaynak: TÜİK verileri, 2021

2021 yılı TÜİK ADNKS sonuçlarına göre Orta Anadolu Bölgesi illerinden birisi olan Sivas ili nüfus büyüklüğü olarak 636.121 kişi ile bölgenin 5. büyük ilidir.

Sivas ilinin toplam 17 adet ilçesi bulunmaktadır. Ulaş ilçesi de bu ilçeler arasında nüfus büyüklüğü açısından 12. büyük ilçesi olup 2021 senesi toplam nüfusu 8.005 kişidir. Ulaş ilçesi kentleşme oranı Türkiye ortalaması altında olup (%92,97), Sivas iline bağlı 17 ilçe arasında, %37,32 kentleşme oranı ile 13. sırada yer almaktadır.

Tablo 10: Sivas İline Bağlı İlçelerin Yıllık Nüfus Artış Hızı ve Kentleşme Oranları (2000-2021)

İller	Sayım Yılı						Yıllık Nüfus Artış Hızı			Kentleşme Oranı
	2000			2021			(%)			(%)
	Toplam	Şehir	Köy	Toplam	Şehir	Köy	Toplam	Şehir	Köy	
Türkiye	67.803.927	44.006.184	23.797.743	84.680.273	78.908.631	5.771.642	1,06	2,78	-6,75	93,18
Merkez	299.935	251.776	48.159	38.8079	362.002	26.077	1,23	1,73	-2,92	93,28
Akıncılar	8.353	4.982	3.371	4.957	2.511	2.446	-2,48	-3,26	-1,53	50,66
Altınyayla	15.713	4.867	10.846	8.739	4.398	4.341	-2,79	-0,48	-4,36	50,33
Divriği	23.313	14.429	8.884	16.177	10.748	5.429	-1,74	-1,40	-2,35	66,44
Doğanşar	6.314	4.004	2.310	2.686	1.236	1.450	-4,07	-5,60	-2,22	46,02
Gemerek	54.692	12.589	42.103	21.810	10.404	11.406	-4,38	-0,91	-6,22	47,70
Gölova	6.272	4.120	2.152	3.168	1.007	2.161	-3,25	-6,71	0,02	31,79
Gürün	26.742	11.924	15.448	18.286	10.632	7.654	-1,81	-0,55	-3,34	58,14
Hafik	19.213	5.526	13.687	9.155	3.193	5.962	-3,53	-2,61	-3,96	34,88
İmranlı	13.883	7.316	6.567	7.352	2.984	4.368	-3,03	-4,27	-1,94	40,59
Kangal	37.049	12.099	24.950	20.137	9.119	11.018	-2,90	-1,35	-3,89	45,28
Koyulhisar	24.934	5.706	19.228	12.497	4.260	8.237	-3,29	-1,39	-4,04	34,09
Suşehri	44.731	25.137	19.594	25.404	15.715	9.689	-2,69	-2,24	-3,35	61,86
Şarkışla	49.318	20.654	28.664	37.708	23.641	14.067	-1,28	0,64	-3,39	62,69
Ulaş	14.972	3.390	11.582	8.005	2.949	5.056	-2,98	-0,66	-3,95	36,84
Yıldızeli	76.232	16.070	60.162	30.313	6.536	23.777	-4,39	-4,28	-4,42	21,56
Zara	33.425	17.845	15.580	21.648	11.643	10.005	-2,07	-2,03	-2,11	53,78

Kaynak: TÜİK verileri, 2021

1985 yılında Ulaş, Merkez ilçesine bağlı bir belde iken toplam nüfusunun 15.266 kişi olduğu; 1991 yılında Ulaş beldesinin ilçe olmasıyla ilçe nüfusunun 14.375 kişiye düştüğü görülmüştür. İlçe nüfusunun büyüklük olarak yıl yıl azalmaya başladığı görülmektedir.

Ulaş kentleşme oranı bakımından merkez ilçe ve Türkiye kentleşme oranının altında kalmaktadır. Ulaş kentleşme oranı açısından 17 ilçe arasında 13. sırada yer almaktadır.

Tablo 11: 2000-2021 Yılları Arası Ülke, İl ve Ulaş İlçesinin Nüfusları

		2000	2005*	2010	2015	2021
Türkiye	Kentsel	44.006.184	49.740.641	56.222.356	72.523.134	78.908.631
	Kırsal	23.797.743	20.407.732	17.500.632	6.217.919	5.771.642
	Toplam	67.803.927	70.701.542	73.722.988	78.741.053	84.680.273
Sivas İli	Kentsel	421.804	427.825	433.932	451.930	482.978
	Kırsal	333.287	263.479	208.292	166.687	153.143
	Toplam	755.091	696.375	642.224	618.617	636.121
Ulaş	Kentsel	3.390	3.106	2.846	3.594	2.949
	Kırsal	11.582	9.396	7.622	5.205	5.056
	Toplam	14.972	12.519	10.468	8.799	8.005

* 2005 yılı nüfusu 2000 ve 2010 nüfusları kullanılarak logaritmik olarak hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK verileri, 2021

Ulaş ilçesinin, Sivas ilinin ve Türkiye bütününe 1985 ile 2021 seneleri arasındaki kırsal ve kentsel nüfus değişimleri tabloda verilmektedir. Seneler içindeki nüfus değişimleri incelendiğinde Sivas il bütünü ve Ulaş ilçe toplam ve kırsal nüfus büyüklüğü sürekli azalma göstermektedir.

Tablo 12: 2000-2021 Yılları Arası Ülke, İl ve Ulaş İlçesinin Nüfusları İndeksi

		2000	2005*	2010	2015	2021
Türkiye	Kentsel	100	113	128	165	179
	Kırsal	100	86	74	26	24
	Toplam	100	104	109	116	125
Sivas İli	Kentsel	100	101	103	107	115
	Kırsal	100	79	62	50	46
	Toplam	100	92	85	82	84
Ulaş	Kentsel	100	92	84	106	87
	Kırsal	100	81	66	45	44
	Toplam	100	84	70	59	53

* 2005 yılı nüfusu 2000 ve 2010 nüfusları kullanılarak logaritmik olarak hesaplanmıştır.

Kaynak: Büro çalışması

Ulaş ilçesi, Sivas ili ve Türkiye nüfus indeksleri incelendiğinde; Türkiye kentsel ve toplam nüfusu düzenli bir artış gösterirken Sivas ili ve Ulaş ilçesinin kırsal ve toplam nüfuslarının azalmakta olduğu görülmektedir. Bunun nedeninin Sivas ilinin ve Ulaş ilçesinin göç vermesi olarak kabul edilebilir.

Tablo 13: 2000-2021 Yılları Arası Ülke, İl ve Ulaş İlçesinin Nüfus Artış Hızları

		2000-05	2005-10	2010-15	2015-21
Türkiye	Kentsel	2,45	2,45	5,09	1,41
	Kırsal	-3,07	-3,07	-20,70	-1,24
	Toplam	0,84	0,84	1,32	1,21
Sivas İli	Kentsel	0,28	0,28	0,81	1,11
	Kırsal	-4,70	-4,70	-4,46	-1,41
	Toplam	-1,62	-1,62	-0,75	0,47
Ulaş	Kentsel	-1,75	-1,75	4,67	-3,30
	Kırsal	-4,18	-4,18	-7,63	-0,48
	Toplam	-3,58	-3,58	-3,47	-1,58

Kaynak: TÜİK verileri, 2021

Ulaş ilçesi toplam nüfus artışının Türkiye ve Sivas iline oranla düşük olduğu görülmektedir. Beldenin nüfus artış hızında düzensiz bir azalış söz konusudur. Yerleşmede özellikle 2010 ve 2015 senelerinde kırdan kente göçlerin yoğun yaşanması sebebiyle kentsel nüfus artış gösterirken, kırsal nüfus azalış göstermekte, toplam nüfusa bakıldığında başka bölgelerdeki illere de yoğun bir göç yaşandığı için kent genelinde de nüfus artış hızı azalma göstermektedir. 2021 yılında Ulaş ilçesinin nüfus artış hızının %-1,58 olarak gerçekleştiği görülmektedir.

Tablo 14: Sivas İline Bağlı İlçelerin Toplam Nüfuslarının Yıllara Göre Değişimi (1985-2021)

	1985	1990	1995(*)	2000	2005(*)	2010	2015	2021
Türkiye	50.664.458	56.473.035	61.879.670	67.803.927	70.701.542	73.722.988	78.741.053	84.680.273
Sivas	772.209	767.481	761.261	755.091	696.375	642.224	618.617	636.121
Merkez	265.768	270.329	284.747	299.935	326.268	354.913	359.219	388.079
Akıncılar	0	11.085	9.623	8.353	6.789	5.518	4.964	4.957
Altınyayla	0	15.739	15.726	15.713	12.685	10.241	9.302	8.739
Divriği	38.382	33.105	27.781	23.313	19.615	16.504	16.040	16.177
Doğanşar	0	8.324	7.250	6.314	4.322	2.959	2.918	2.686
Gemerek	41.915	48.453	51.478	54.692	38.587	27.224	23.390	21.810
Gölova	0	6.699	6.482	6.272	4.813	3.694	3.220	3.168
Gürün	35.485	31.038	28.810	26.742	23.673	20.957	19.135	18.286
Hafik	41.099	28.280	23.310	19.213	13.232	9.113	9.053	9.155
İmranlı	27.595	21.530	17.289	13.883	10.240	7.553	7.265	7.352
Kangal	54.183	48.068	42.200	37.049	30.353	24.867	21.975	20.137
Koyulhisar	24.218	21.894	23.365	24.934	17.872	12.810	12.310	12.497
Suşehri	61.314	46.843	45.775	44.731	34.707	26.929	25.340	25.404
Şarkışla	67.235	49.116	49.217	49.318	44.603	40.338	37.520	37.708
Ulaş	15.266	13.801	14.375	14.972	12.519	10.468	8.799	8.005
Yıldızeli	72.664	74.902	75.564	76.232	58.597	45.041	35.980	30.313
Zara	42.351	38.275	35.768	33.425	27.784	23.095	22.187	21.648

* 1995 yılı nüfusu 1990 ve 2000 sayım sonuçlarına göre ve 2005 yılı nüfusu 2000 ve 2009 nüfusları kullanılarak logaritmik olarak hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK verileri, 2021

Sivas iline bağlı ilçelerin 1985-2021 yılları arasında nüfus değişimlerine bakıldığında Sivas ilinde toplam 17 ilçe yer almakta ve nüfus büyüklükleri açısından Ulaş ilçesi 12. sırada yer almaktadır. Sivas iline bağlı ilçelerden merkez ilçe dışındaki tüm ilçelerde toplam nüfus azalma göstermektedir. Merkez ilçede ise tam tersine toplam nüfus büyüklüğünde artış eğilimi görülmektedir.

Tablo 15: Sivas İline Bağlı İlçelerin Kent Nüfuslarının Yıllara Göre Değişimi (1985-2021)

	1985	1990	1995(*)	2000	2005(*)	2010	2015	2021
Türkiye	31.442.075	33.326.351	38.295.803	44.006.274	49.740.692	56.222.356	72.523.134	78.908.631
Sivas	315.336	381.947	401.381	421.804	42.825	433.932	428.426	482.978
Merkez	198.553	221.512	236.160	251.776	283.174	318.488	329.082	362.002
Akıncılar	0	5.320	5.148	4.982	0	2.796	2.550	2.511
Altınyayla	5.640	3.017	3.832	4.867	3.878	3.090	3.784	4.398
Divriği	15.974	17.664	15.965	14.429	12.465	10.769	10.445	10.748
Doğanşar	0	4.421	4.207	4.004	2.504	1.566	1.394	1.236
Gemerek	6.114	8.646	10.433	12.589	8.402	5.607	11.220	10.404
Gölova	0	2.554	3.244	4.120	3.045	2251	1.425	1.007
Gürün	10.073	9.886	10.857	11.924	10.802	9.785	10.915	10.632
Hafik	8.820	10.002	7.434	5.526	4.033	2.943	2.924	3.193
İmranlı	6.806	7.414	7.365	7.316	4.905	3.289	3.084	2.984
Kangal	9.812	12.276	12.187	12.099	11.175	10.322	9.840	9.119
Koyulhisar	4.558	6.042	5.872	5.706	4.930	4.260	4.195	4.260
Suşehri	14.961	23.202	24.150	25.137	19.295	14.810	15.043	15.715
Şarkışla	15.917	16.181	18.281	20.654	20.716	20.779	22.136	23.641
Ulaş	0	2.488	2.904	3.390	3.106	2.846	3.594	2.949
Yıldızeli	12.044	15.249	15.654	16.070	11.737	8.573	8.173	6.536
Zara	11.704	16.073	16.936	17.845	14.485	11.758	12.126	11.643

* 1995 yılı nüfusu 1990 ve 2000 sayım sonuçlarına göre ve 2005 yılı nüfusu 2000 ve 2009 nüfusları kullanılarak logaritmik olarak hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK verileri, 2021

Tablo 16: Sivas İline Bağlı İlçelerin Kır Nüfuslarının Yıllara Göre Değişimi

	1985	1990	1995(*)	2000	2005(*)	2010	2015	2021
Türkiye	19.222.383	23.146.684	23.469.912	23.797.653	20.407.694	17.500.632	6.217.919	5.771.642
Sivas	456.873	385.534	358.460	333.287	263.479	208.292	166.687	153.143
Merkez	67.215	48.817	48.487	48.159	41.883	36.425	30.137	26.077
Akıncılar	0	5.765	4.408	3.371	3.029	2.722	2.414	2.446
Altınyayla	0	12.722	11.747	10.846	8.807	7.151	5.518	4.341
Divriği	22.408	15.441	11.712	8.884	7.138	5.735	5.595	5.429
Doğanşar	0	3.903	3.003	2.310	1.794	1.393	1.524	1.450
Gemerek	35.801	39.807	40.939	42.103	30.169	21.617	12.170	11.406
Gölova	0	4.145	2.987	2.152	1.762	1.443	1.795	2.161
Gürün	25.412	21.152	18.076	15.448	13.137	11.172	8.220	7.654
Hafik	32.279	18.278	15.817	13.687	9.190	6.170	6.29	5.962
İmranlı	20.789	14.116	9.628	6.567	5.292	4.264	4.181	4.368
Kangal	44.371	35.792	29.883	24.950	19.050	14.545	12.135	11.018
Koyulhisar	19.660	15.852	17.459	19.228	12.822	8.550	8.115	8.237
Suşehri	46.353	23.641	21.523	19.594	15.410	12.119	10.297	9.689
Şarkışla	51.318	32.935	30.725	28.664	23.678	19.559	15.384	14.067
Ulaş	0	11.313	11.447	11.582	9.396	7.622	5.205	5.056
Yıldızeli	60.620	59.653	59.907	60.162	46.840	36.468	27.807	23.777
Zara	30.647	22.202	18.599	15.580	13.290	11.337	10.061	10.005

* 1995 yılı nüfusu 1990 ve 2000 sayım sonuçlarına göre ve 2005 yılı nüfusu 2000 ve 2009 nüfusları kullanılarak logaritmik olarak hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK verileri, 2021

Sivas ili Merkez ilçesi dışında diğer 16 ilçesinde nüfuslar kent ve kır dahil olmak üzere azalma göstermektedir. Ancak merkez ilçenin kent nüfusu her geçen sene artarken kırsal nüfusu azalmakta bu da merkez ilçenin kentleşme oranının daha yüksek olduğunu göstermektedir.

Tablo 17: Ulaş İlçesine Bağlı Mahallelerin 2021 TÜİK Nüfusları

İlçe Merkezi ve Mahalleler	Toplam Nüfuslar
Esentepe Mahallesi	586
Hürriyet Mahallesi	747
Yenikarahisar Mahallesi	810
Yeşilyurt Mahallesi	806
Toplam	2.949

Kaynak: TÜİK verileri, 2021

1.2. Kentsel Kademelenme ve Etki Alanları

Sivas ilinin ekonomik ilişkilerde bağımlı olduğu başlıca merkezler İstanbul, Kayseri ve Yozgat' tır. Sivas ili, 7. kademe (en üst düzey) işlevlerdeki tüm iller gibi İstanbul'un etki alanındadır. 6. kademe (üst-bölgesel) ilişkilerde de İstanbul ilini kullanmaktadır. Kentin 5. ve 4. kademe etki alanına, bütün il dahildir.

Ulaş yerleşmesi tüm iller gibi 7. kademe merkez olarak, ülkemizin en büyük kenti olan İstanbul'un etkisi altındadır. Yerleşim, 6. kademe merkez işlevlerinde de yine İstanbul'un etkisi altında kalmaktadır. Ulaş 5, 4 ve 3. kademe ilişkilerde Sivas'ın etki alanı altındadır (**Harita 5: Etki Alanları**).

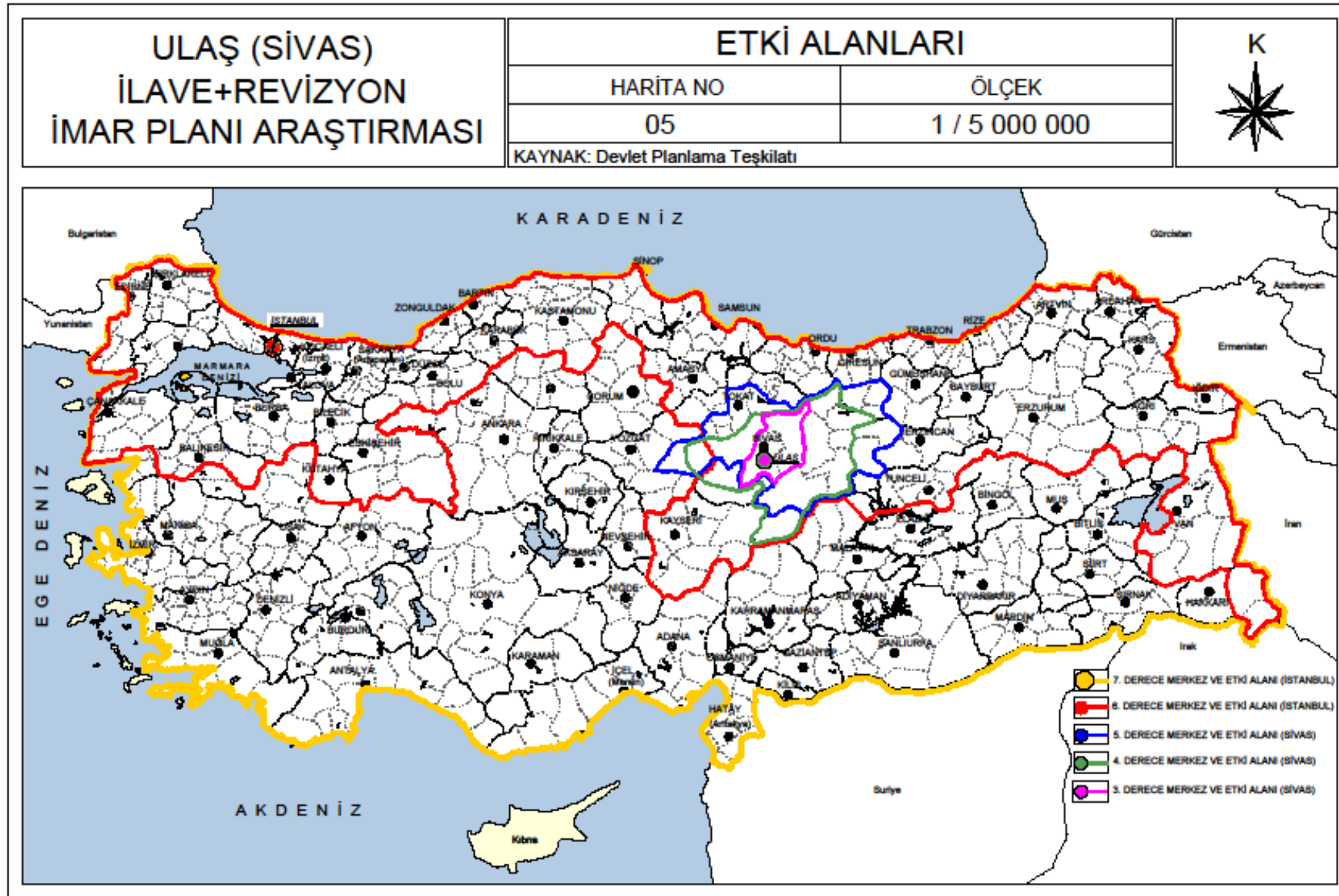
Ulaş ilçesinin temel ekonomik faaliyeti tarımdır. Hizmetler ve sanayi sektörü çok gelişmemiştir. Ulaş ilçesi bünyesinde yer alan ilköğretim okulları, devlet hastanesi, sağlık ocağı ve ticari faaliyetleri ancak ilçenin kendi ihtiyaçlarını karşılama düzeyindedir. Bu sebepten gelişmiş bir merkezden söz edilmesine olanak yoktur.

Tablo 18: Etki Alanları Kademelenmesi

Kademeler	Merkezler
VII. Kademe Merkez	İstanbul
VI. Kademe Merkez	İstanbul
V. Kademe Merkez	Sivas
IV. Kademe Merkez	Sivas
III. Kademe Merkez	Sivas

Kaynak: DPT

ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



1.3. İdari Yapı

Yerleşme 1968 yılında belediye, 1990 yılı 20 Mayıs tarihinde 20523 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan kararla ilçe statüsü kazanmıştır. Ulaş, ilçe statüsüne kavuştuktan sonra idari birimler kurulmaya başlanmıştır.

İlçede, 1 merkez belediyesi ve 38 köy olmak üzere toplam 39 idari birim bulunmaktadır. Merkez belediyesi 4 mahalleden oluşmaktadır. 30.03.2014 tarihinde Yenikarahisar Beldesi Ulaş merkeze bağlı bir mahalle olmuş, Baharözü Beldesi ise köy statüsü kazanmıştır. Ayrıca bu köy ve mahalleler haricinde 15 mezra ile toplam 42 muhtarlık bulunmaktadır.

1.4. Ulaşım Ağındaki Yeri

Sivas Türkiye’de kara ve demir yollarının kavşak noktası oluşturduğu bir ildir. Bölgeye Doğu-Batı ekseninde Ankara-Yozgat-Sivas-Erzincan ve Kuzey-Güney ekseninde Samsun-Tokat-Sivas-Kayseri-Niğde-Adana devlet karayolları ile ulaşılabilir. Ayrıca Sivas il merkezinden demiryolu geçmektedir. Sivas ‘ta Nuri Demirağ Havalimanı bulunmaktadır. Havaalanının şehir merkezine uzaklığı 25 km’dir ve sivil kategorisindedir. Sivas il merkezi, Yıldızeli, Kangal, Divriği, Şarkışla ve Gemerek ilçeleriyle birlikte, Türkiye demiryolları ulaşım ağında yer almaktadır. İl, doğu-batı istikametinde Kapıkule’den başlayıp, Ermenistan sınırına kadar ulaşan güzergâh üzerindedir. Yapımı süren Ankara - Sivas hızlı tren hattının ilin ulaşılabilirliğini artırması beklenmektedir. 12 saat süren Sivas-Ankara arası yolculuk süresi YHT ile yaklaşık 2 saat 51 dakikaya, yaklaşık 21 saat süren Sivas-İstanbul arası yolculuk süresi ise YHT ile 5 saat 49 dakikaya düşecektir.

Ayrıca bir başka proje olan Karadeniz-Akdeniz Bölünmüş Oto Yol Projesi (KAP) Ordu’yu Sivas ve Kayseri üzerinden Hatay ve İskenderun’a kadar bağlayacak uzun bir otoyol projesidir. Böylece bu illerden diğer bölgelere yolcu ve yük taşımacılığı maliyeti azalacak, mevcut mesafe kısılacaktır. Karayolu Genel Müdürlüğü’nce Sivas, Erzincan, Tunceli illeri ile ilçelerinin sınırları içerisinde Koyulhisar-Pülümür Otoyol Projesi’nin yapımı ve işletilmesi önümüzdeki yıllarda planlanmaktadır. Bu proje ile Sivas, Tunceli ve Erzincan illerinin Karadeniz yolu bağlantısı ve limanlara erişimi sağlanmış olacaktır.

Ulaş ilçesi, Sivas il merkezine 37 kilometrelik mesafededir. Ulaş ilçesi, Sivas il’inin güneyinde, Tecer Dağı’nın eteğinde, Sivas-Malatya Karayolu üzerindedir. Sivas

il merkezine 37 kilometrelik mesafede bulunan Ulaş ilçesinin doğusunda Hafik ve Zara ilçeleri, güneyinde Altınyayla ilçesi, güneydoğusunda Kangal ilçesi, kuzey ve kuzeybatısında Sivas İli bulunmaktadır. Ulaş ilçesinin bazı önemli merkezlere uzaklığı aşağıda verilmiştir. Sivas - Malatya karayolunun Kovalı Kavşağından sonraki 17. km bulunan ilçeye Sivas - Çetinkaya seferleri ile de demiryolu aracılığıyla ulaşım sağlanabilmektedir. Kent merkezi ile ilçe arasındaki ulaşım ise hafta içi her gün saat başı, en son saat 18:00'e kadar olmak üzere, ilçe taşıma kooperatifinin sağladığı araçlarla sağlanmaktadır. (Harita 6: Önemli Merkezler Uzaklıkları) (Harita 7: Ulaşım Ağındaki Yeri)

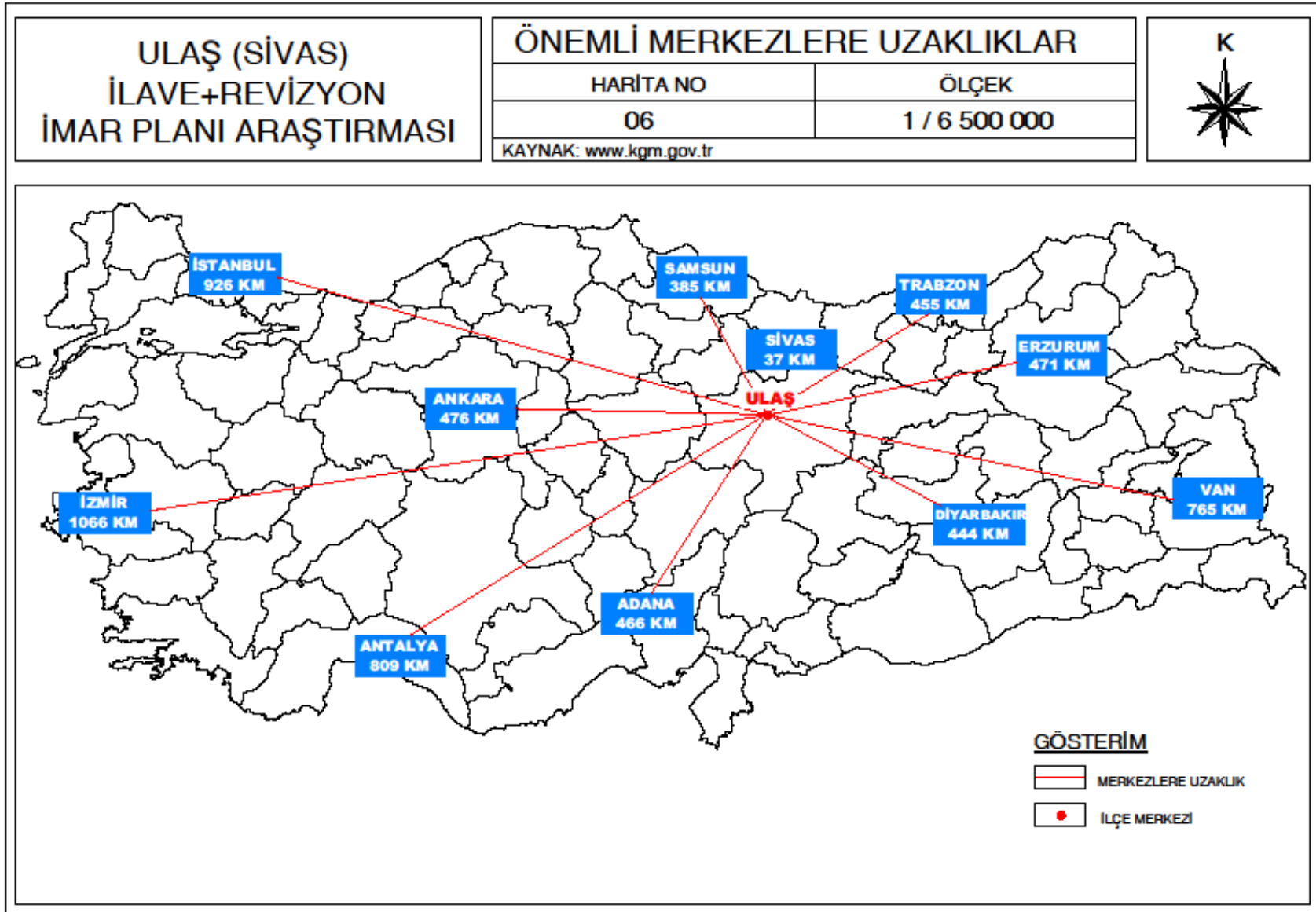
Ulaş ilçesinin bazı önemli merkezlere uzaklığı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 19: Ulaş İlçesinin Önemli Merkezler ve Yakın Çevreye Olan Uzaklıkları

Yerleşme Adı	Uzaklık (Km)
İstanbul	926
Ankara	476
İzmir	1.066
Antalya	809
Adana	466
Diyarbakır	444
Trabzon	455
Erzurum	471
Van	765
Sivas	37
Kangal	45
Gürün	100
Altınyayla	25
Sarkışla	80

Kaynak: Karayolu Genel Müdürlüğü Verileri, 2017

ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



K

Havayolu

Ulaş ilçesine havayolu ile ulaşım için en yakın merkez Sivas Nuri Demirağ Havalimanı'dır. Havaalanının şehir merkezine uzaklığı 25 km'dir ve sivil kategoridedir.

Demiryolu

Ulaş ilçesinden Sivas-Kars demiryolu hattı ve tren istasyonu bulunmaktadır. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü Etüt Proje ve Yatırım Dairesi Başkanlığı Planlama ve Koordinasyon Şube Müdürlüğü tarafından 10.08.2016 tarih ve E.426535 sayılı yazısında *“Söz konusu planlama alanının, Sivas-Erzincan Yüksek Hızlı demiryolu Projesinden yaklaşık 26 km mesafeden geçmekte olup herhangi bir etkileşimde bulunmadığı ve ekli krokide de görüleceği üzere Sivas-Ulaş cihetindeki mevcut demiryolu hat güzergâhımızın içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Ayrıca mevcut Sivas-Kars hattımızın 634+535 km ile 643+55 km kısmı İmar planlaması yapılacak alan içerisinde demiryolu hat güzergâhı istasyon sahası olarak kullanılmakta olup, yapılacak olan çalışmalarda hat güzergahımız ve istasyon sahamızda mülkiyet sınırlarımızın korunması ile 828 numaralı tamiminde belirtilen gerekli koridor genişliklerinin sağlanarak bu alanların imar planında ve planlarda “TCDD ALANI” olarak ifade edilmesi”* şeklinde belirtilmiştir.

2. Kentin Mekân Oluşumu

2.1. Tarihsel Gelişimi

Sivas İlinin Tarihsel Gelişimi

İl sınırları içerisinde yapılan arkeolojik araştırmalara göre Sivas, Neolitik dönemden bu yana iskân görmüştür. İl topraklarında M.Ö. 5000–3000 yılları arasını kapsayan Kalkolitik döneme ait çok miktarda yerleşim yeri tespit edilmiştir. Birkaç evden oluşan ve genellikle su kaynaklarına yakın ve alçak küçük tepeler üzerine kurulan kalkolitik yerleşimlerde dönemin kendine özgü seramikleri üretilmiştir. 3. binden başlayarak 1200 yıllarına kadar uzanan Eski Tunç devrinin her üç evresinde de (Erken, Orta ve Geç Tunç Çağları), Sivas sınırları içerisinde yapılan yüzey araştırmaları sonucunda çok sayıda yerleşim yeri tespit edilmiştir. II. binden başlayarak Tunç devrinin sonuna kadar geçen süreçte bölgede Hitit egemenliği bulunmaktadır. Kuşaklı ve Kayalıpınar arkeolojik kazılarında elde edilen sonuçlara göre bölgede önemli Hitit kentlerinin yer aldığı, buralarda tapınak, sivil binalar, sur sistemleri ve barajlar gibi önemli yapıların inşa edildiği anlaşılmaktadır. Bu dönemde ilk defa çömlekçi çarkı kullanılmaya başlanmış ve tablet adı verilen, kil üzerine yazılarak oluşturulan yazılı belgeler ortaya çıkmıştır. Kayalıpınar arkeolojik kazılarında, Asur kil tabletlerinin de ortaya çıkması, II. Binin başlarında Asur Ticaret Kolonileri çağında, bölgede önemli ticari faaliyetlerin olduğunu göstermektedir.

M.Ö. 1200 yılında Hitit devleti Trakya'dan gelen deniz kavimlerinin Anadolu'yu istilası sonucu yıkılmıştır. Hitit devletinin yıkılmasından sonra orta Anadolu'da "Karanlık dönem" olarak adlandırılan 400 yıllık uzun bir süreçten sonra, bölgede Geç Hitit yerleşimlerine ve Demirçağ olarak adlandırılan dönemde de Frig yerleşimlerine ait izler bulunmaktadır.

M.Ö. 7. yüzyıldan itibaren Asur, İskit ve Med hâkimiyetine giren bölgede, M.Ö. 550 yılında Pers egemenliği başlamıştır. Makedonya Kralı Büyük İskender'in Anadolu'ya M.Ö. 334 ve 332 yıllarında yaptığı seferler sonrası Pers hâkimiyeti son bulmuş, şehir daha sonra Roma İmparatorluğunun egemenliği altına girmiştir. M.S. 395 yılında Roma İmparatorluğu parçalanınca, Doğu Roma İmparatorluğu sınırları içerisinde kalan şehir, Kapadokya bölgesinin önemli merkezlerinden biri olma konumuna gelmiştir. Sivas ismi Roma döneminde Sebastia'dan gelmektedir. Diğer bir görüşe göre ise, bugün Sivas olarak kullanılan isim Sipas'tan gelmektedir. Bu ise şehrin ortasında bulunan çınar ağacının altındaki üç adet su gözünü (kaynağı) anlatan üç göz anlamını taşımaktadır.

1071 yılında Türklerin Anadolu'yu fethine kadar Bizans Devleti hâkimiyetinde kalan şehir, daha sonra Danişment, Anadolu Selçukluları, Eretna ve Kadıburhanettin Devletleri gibi birçok devletin egemenliği altına girmiş, ayrıca 1243 Köseadağ savaşından sonra bir süre Moğol işgali altında kalmıştır. 1473 yılında Fatih Sultan Mehmet'in Erzincan sınırları içerisindeki Otlukbeli'nde, Akkoyunlulara karşı kazandığı savaşın ardından, şehir Osmanlı egemenliğine girmiş ve Eyalet merkezi olmuştur. 93 Savaşından Birinci Dünya Savaşı'nın sonuna kadar gerek dışardan içeriye gerekse içerden dışarıya bazı göçler olmuştur. Çerkezler başta olmak üzere Kars tarafından bazı göçmenler gelmiş, bunların çoğu Şarkışla kazası dahilinde de iskan edilmişlerdir.

Birinci Dünya Savaşı öncesi Sivas Vilayeti şu şekildeydi; Amasya Livası, Tokat Livası, Karahisar-ı Şark-i Livası olup merkezler, Sivas, Amasya, Tokat, Şebinkarahisar'dı. Milli Mücadelede önemli bir görev üstlenen Sivas'tan, 1922 yılında sancakların kaldırılması üzerine Amasya, Tokat, Şebinkarahisar sancakları ayrılıp bağımsız birer vilayet oldular. Bu yeni düzenleme ile Sivas 28 bin 480 kilometre karelik alan içerisinde 10 ilçesi, 32 bucağı, 26 belediyesi, 14 kasabası, 1281 köyü ve 768 mezrası olan bir vilayet durumuna geldi. 1926 yılında yeni bir düzenleme ile Sivas, Koçhisar, Yıldızeli, Darende, Kangal, Aziziye, Şarkışla, Divriği, Gürün, Zara, ilçelerinden ibaret kalmıştır.

Sivas zaman zaman ekonomik ve kültürel olarak doruk noktasına ulaşır şekilde gelişmiş zaman zaman da sönük dönemler yaşamıştır. Cumhuriyetin kurulduğu ilk yıllarda gerek nüfus gerekse sanayi açısından kentin böyle sönük bir dönem yaşadığını görüyoruz. 0 yıllarda diğer Anadolu kentlerinden pek farklı olmayan Sivas, ülkenin içinde bulunduğu ekonomik durgunluğun görüntüsünü de yansıtmaktadır. 1900-1923 yılları arasında kentte tamamen küçük sanayi ve tarım egemen konumda olmuştur.

Sivas'ın tarihi süreci içindeki en büyük ve önemli fonksiyonlardan birisi Sivas Kongresine ev sahipliği yapmış olmasıdır. Açılışını, 4 Eylül 1919 günü saat 14'de Mustafa Kemal Paşanın yaptığı bu kongreyle Sivas, Milli Mücadelenin kahramanlarına kucak açmış ve tarihi bir görev üstlenmiştir. Milli mücadelenin başarıyla sonuçlanması ve Türk İstiklal Savaşı'ndan onurla çıkılması sonucu; Anadolu'da Osmanlı Devleti'nin yerine genç bir cumhuriyet kurulmuş oldu. Cumhuriyetle birlikte Sivas'ta gerek ticari ve sanayi gerek eğitim alanında yeni atılımlar başlamıştır. İlk yıllarda kamu yatırımları ağırlıklı olmuştur. Demiryolu hattı (1930), Cer Atölyesi (1939), Çimento Fabrikası (1943), Elektrik Santrali (1934) ve Hava alanı (1966) bu yatırımlara örnek olarak verilebilir.

Ulaş İlçesinin Tarihi Gelişimi

İlçenin yerleşim tarihi oldukça eskidir. Kuruluş tarihi bilinmemekle birlikte Roma Devri ve Orta Çağ uygarlığından kalan kalıntılara rastlanmaktadır. İlk iskanın Selçuklular Dönemine ait olduğu sanılmaktadır. Bu döneme ait han kalıntıları ilçenin önemli bir güzergâhta olduğunu göstermektedir. Osmanlı İmparatorluğu zamanında Osmanlılara bağlanan bölge, tarihi Bağdat Yolu üzerinde yer almıştır. Ancak bu yoldaki ticaretten yararlanamamış, sadece konaklama noktası olmuştur. Geniş bir vadi içerisinde bulunan ilçe, Selçukluların sefer dönüşünde burada konaklamaları esnasında “Artık hedefimize ulaştık” deyimi ile Ulaş ismini almıştır. Ulaş, 1990 yılı 20 Mayıs tarihinde 20523 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan kararla ilçe statüsünü kazanmıştır. Ulaş, ilçe statüsüne kavuştuktan sonra idari birimler kurulmaya başlanmıştır.

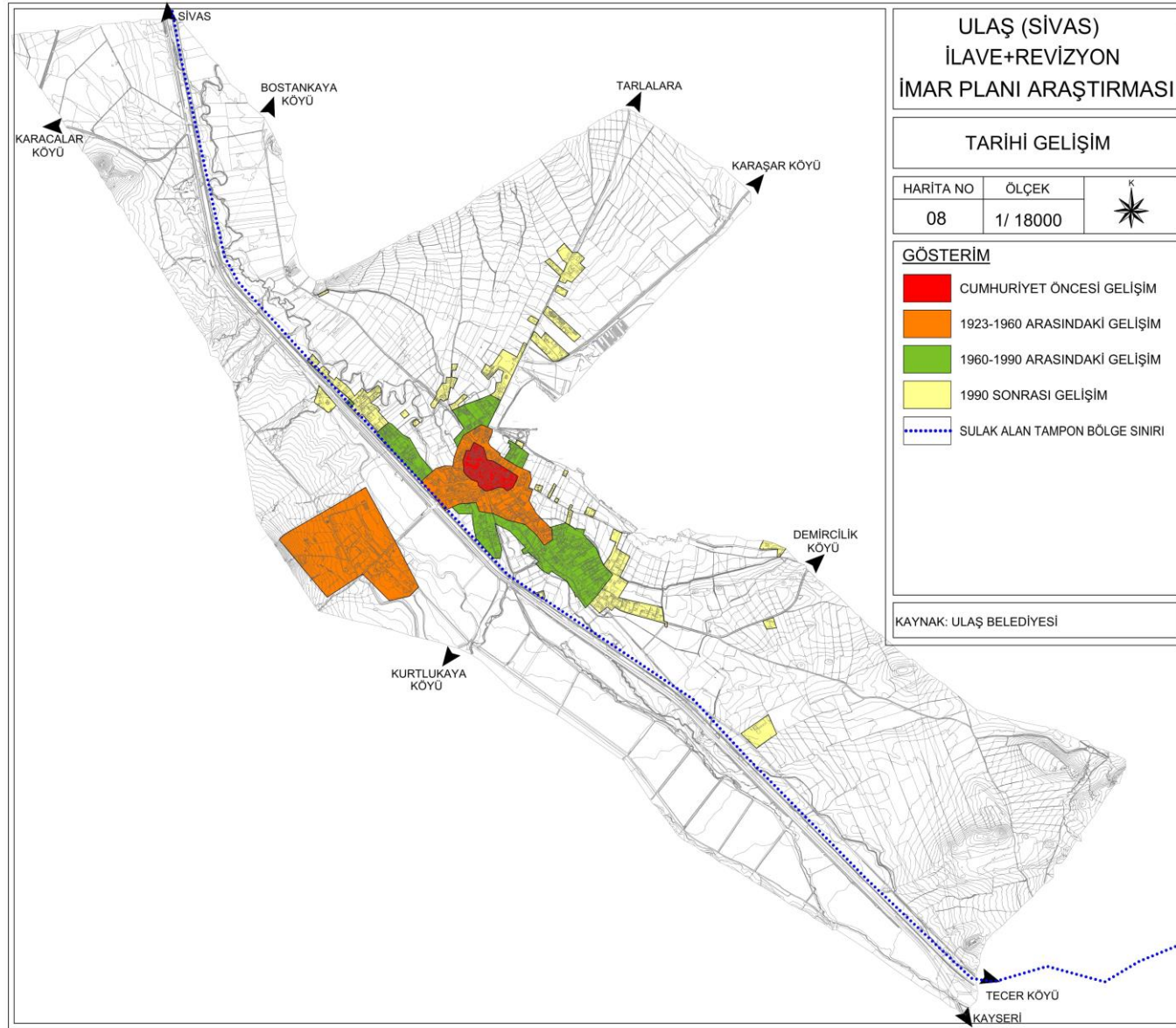
İlçeye bağlı Acıyurt köyünde bulunan cami mimarisi ve kalem işi süslemelerinde gösterdiği özellik nedeniyle taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiştir. Acıyurt Köyü Konak Mezrasında bulunan Mihrali Bey Konağı 19. yy. sivil mimarilerin örneklerinden Anadolu’da ender görülen ahşap tavan işçiliği ve ahşap boyamasına sahiptir. Bunun yanı sıra Yenikarahisar Beldesi, Kızıltepe Höyüğü, Boğazdere Köyü Höyüğü 1. Derecede Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmiştir. İlçeye bağlı Gümüşpınar Köyü’nde Şeyh Mehmet Dede Türbesi, Ovacık Köyü’ndeki Göllü Yaylası ve Tecer Köyü’nde bulunan Beşgözler Yaylası, Irmak boyları doğa güzellikleri ve piknik alanı olarak değerlendirilebilecek önemli yerlerdir.

2.2. Mekânsal Gelişim Tarihi

İlçe merkezinde ilk yerleşimler Ulaş Gölünün batısında günümüzde Hürriyet Mahallesi olarak bilinen kısımda başlamıştır. Daha sonraları çevresel faktörler ve yerleşmenin idari yapısındaki değişiklikler neticesinde kentin gelişimi etkilenmiştir.

Yerleşme 1968 yılında belediye, 1991 yılında ilçe statüsü kazanmıştır. İdari yapısındaki bu değişiklik neticesinde yerleşmenin kentsel gelişimi hız kazanmıştır. Resmi Kurum Alanları ve eğitim birimleri genel olarak kent merkezinin kuzeyinde Ulaş Gölü kenarında konumlanmıştır. Yerleşmenin batı-güneybatı kesiminden geçmekte olan Kayseri-Sivas karayolu ve verimli tarım arazileri kentsel gelişimi bu yönde sınırlayan etkenlerdendir. Bu nedenle kentin gelişimi kuzey-güney doğrultusunda gerçekleşmiştir. (Harita 8: Tarihi Gelişim)

ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



2.3. Çevresel Yapı, Kent Estetiği ve Kent İmajı

Ulaş yerleşmesi Tecer Dağı'nın kuzeyinde kurulmuş olup, genelde düz bir araziye sahiptir. Yerleşmenin doğusunda Ulaş Gölü yer almaktadır. Ulaş gölüne dökülen irili ufaklı birçok kuru ve sulu dere çalışma alanı sınırları içinde yer almaktadır. Yerleşmede göl kenarları ve dere yatakları kenarlarında ağaçlık alanlar yer almakta diğer kısımlar tarım arazisi olarak kullanılmaktadır.

Ulaş ilçesinin kent estetiği ve imajını, yapısal öğelerden çok doğal öğeler belirlemektedir. Ulaş Gölünün varlığı ve kentin içinden geçen Tecer Nehri kentin mekânsal ve kültürel gelişimini etkileyen en önemli etkidir. Mevcut durumda Merkez Camii ve belediye binasının bulunduğu kısım kentin merkezini oluşturmakta ise de, resmi kurumların kuzeyde Ulaş Gölü kenarında konumlanmaları kent merkezinin kaymasına sebep olmuştur.

Ulaş ilçesinde yer alan imge elemanlarından bazıları;

Acıyurt Köyü Camisi; 2. derece korunacak anıtsal yapı olarak tescillenen cami etrafı taş duvarla çevrili bir bahçe içinde tek katlı, duvarları taş örgülü bir yapıdır. Kuzeybatısında taştan inşa edilmiş kısa bir minare bulunmaktadır. Tescilli cami planlama alanı sınırları içerisinde yer almamaktadır.

Mihrali Bey Konağı; Acıyurt köyü Konak mezrasında yer alan konak, 19. yüzyıl mimari özelliklerinden ender rastlanan ahşap tavan işçiliği ve boyamasına sahiptir. Sivil mimari örneği konak planlama alanı içerisinde yer almamaktadır.

Yenikarahisar Beldesi, Kızıltepe Höyüğü, Boğazdere Köyü Höyüğü; 1. derecede arkeolojik sit alanı olarak tescil edilmiştir.

Ulaş Gölü; planlama alanı içerisinde sulak alan sınırı bulunan ve alanın batı sınırında yer alan Ulaş Gölü, tescilli Ulusal Öneme Sahip Sulak Alanlar arasında yer almaktadır.

3. Fiziksel Yapı-Çevresel Kaynaklar

3.1. Jeomorfolojik ve Topoğrafik Eşikler

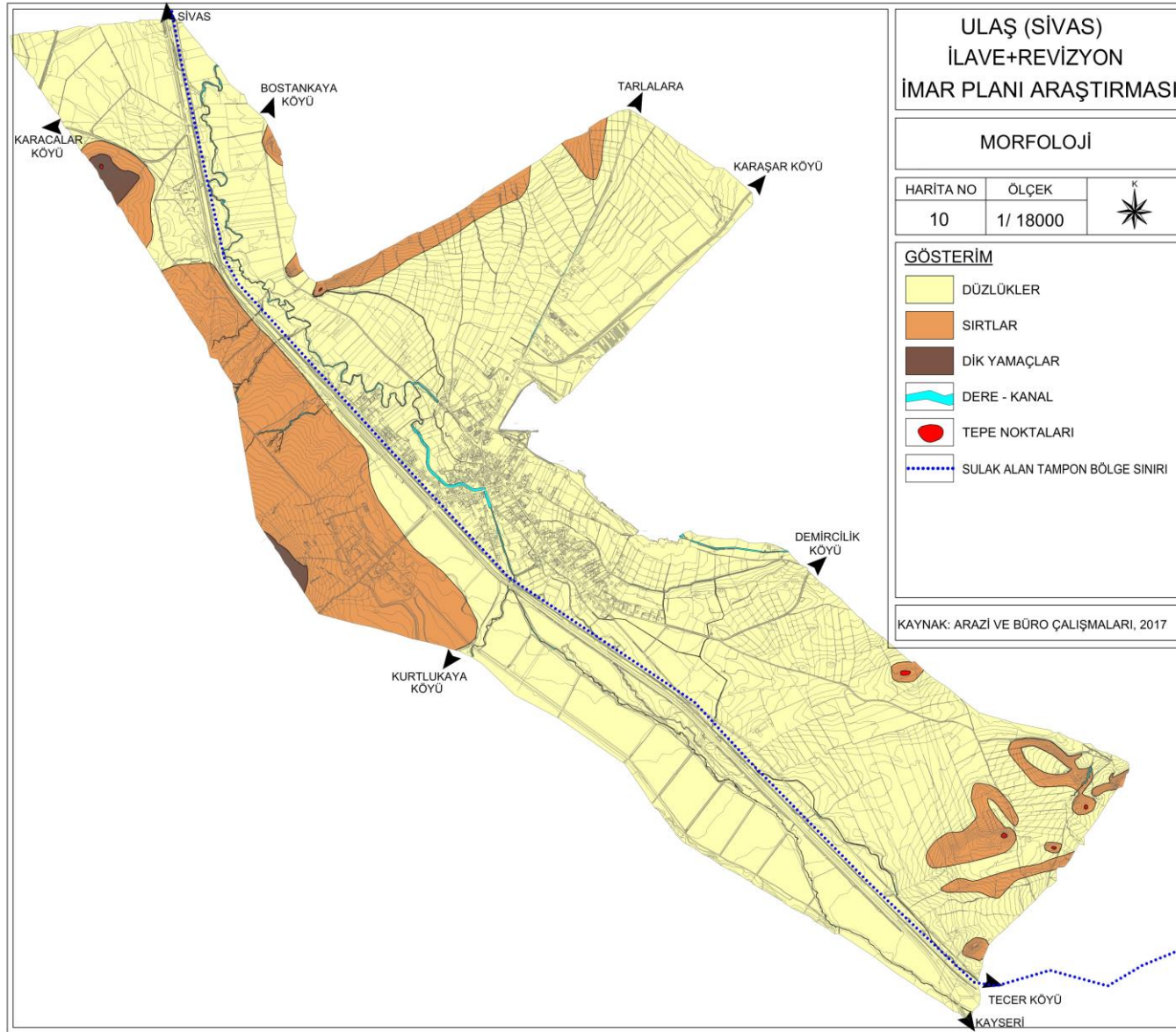
Sivas toprakları çok engebelerlidir. İlin %94'ü dağlardan, platolardan ve yaylalardan meydana gelir.

İç Anadolu Bölgesi'nde bulunan Sivas iline bağlı olan Ulaş ilçesi, Doğu Anadolu Bölgesi'nin batı kesiminde kalır ve İç Anadolu Bölgesi'nin doğu kısmında yer alır. Ulaş ilçesi; batıda Uzunyayla ve Tahtalı dağlarına, doğuda Tecer dağlarının kıvrılarak doğuya doğru uzandığı yüksek platolar ile Tohma vadisini oluşturan havzanın kuzey kesimine kadar uzanır. İşte bu yüksek plato, İç Anadolu Bölgesi'nin Karadenize doğru alçalarak serilen bir yüzüdür. Kısacası Ulaş ilçesi, Doğu Anadolu ile İç Anadolu'yu birbirinden ayıran, bir başka deyimle Karadeniz ile Akdeniz havzalarına ait meyillerin birbirinden ayrıldığı yüksek platoda yer alır. Ulaş ilçesi, Tecer Dağı'nın kuzeyinde kurulmuş olup, genelde düz bir araziye sahiptir. İlçenin güney tarafı, Tecer sıradağlarının uzantısı halinde batıdan doğuya doğru uzanır. Dik kulak adı verilen bu dağlar bir bakıma Kangal ilçesi ile sınırı oluşturur. İlçenin önemli dağı Tecer Dağı'dır. Tecer Köyü önlerinde dik ve sarp şekilde birden yükselen Tecer Dağı kuzeydoğuya doğru uzanır. İlçenin en önemli vadisi Tecer vadisidir. Tecer Dağı'nın eteklerinden başlayıp, Sivas yakınlarındaki Taşlıdere'ye kadar devam eder. 20 km. uzunluğundaki bu düzlüğün genişliği iki-üç km. arasında değişir. Bu düzlüğün Ulaş sınırları içerisindeki kısmı, Ulaş Devlet Üretim Çiftliğinin işletme alanı olarak kullanılmaktadır.

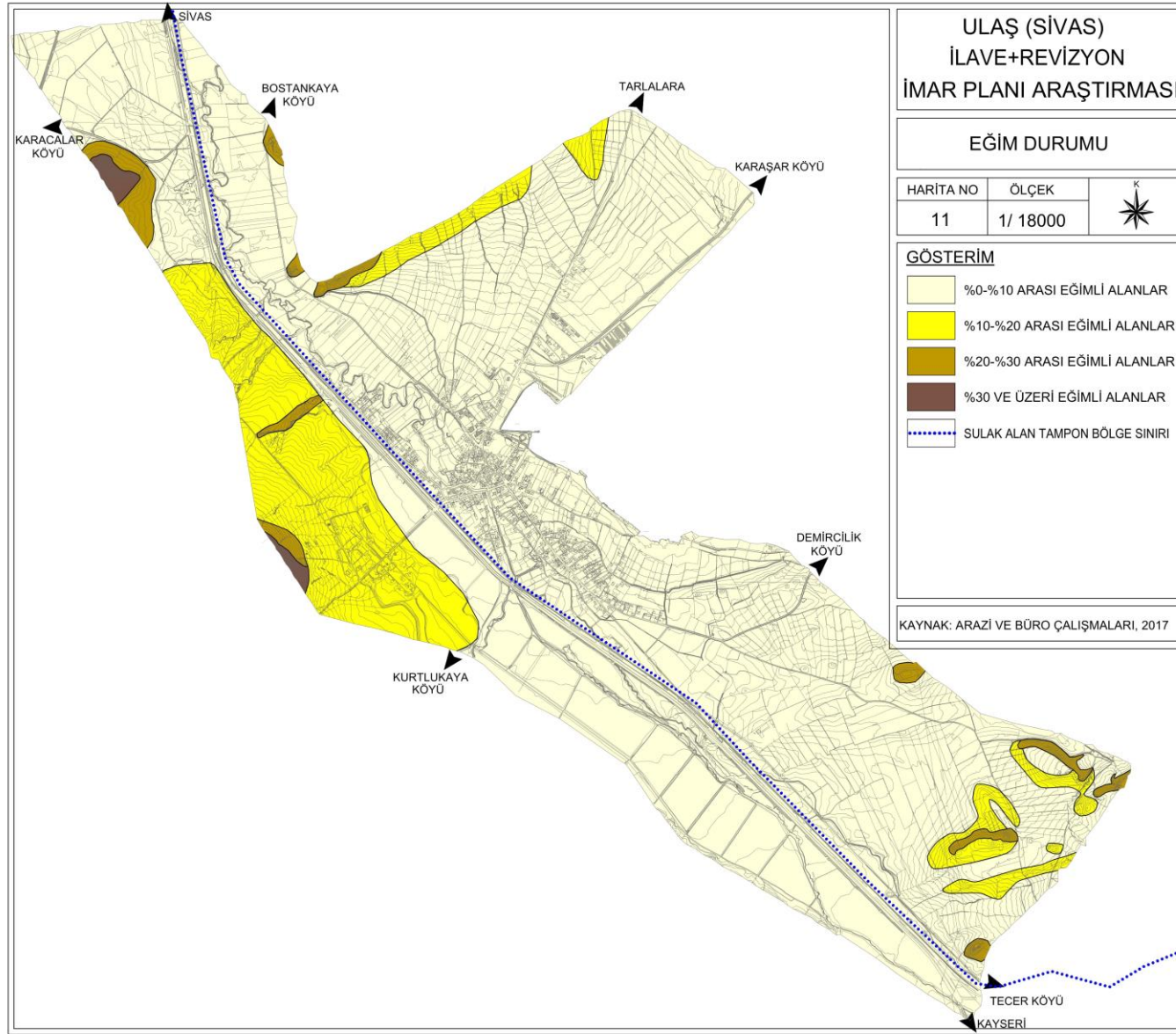
Yerleşmenin topografyasını, Ulaş Gölü ve Tecer Nehrinin oluşturduğu vadiler şekillendirmektedir. Çok eğimli alanlar yer almamakta genel olarak düz alanların bulunduğu vadi özelliği görülmektedir.

Ulaş yerleşiminin halihazır harita alanında kot yükseklikleri 1.250 ile 1.452 metre arasında değişmektedir (**Harita 10: Morfoloji**) (**Harita 11: Eğim Durumu**).

ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



3.2. İklim

Ulaş (Sivas) ilçesinin yer aldığı, İç Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Kızılırmak Bölümü, İç Anadolu karasal ikliminin en çetin yaşandığı yöredir. İklimin özelliğine bağlı olarak kış mevsiminde sıcaklıklar sürekli sıfırın altında değerler gösterir. Yaz döneminde ise kuvvetli bir su eksikliği ortaya çıkar. Yaz ve kış dönemleri arasındaki bahar mevsimleri beklenildiği kadar ılıman değildir. Kış ve yaz dönemleri arasındaki bu sıcaklık farklılıkları, yöredeki karasallığın şiddetini arttırmasında ve Ulaş Gölleri gibi sulak alanların su kuşlarının ve/ya da diğer canlılar tarafından kullanımının engellenmesinde etkili olur. Kışın büyük bölümünde göl suları donmuş durumdadır, yazın ise kuraklık etkisi görülür.

Yerleşmenin iklim verileri Ulaş ilçesi meteoroloji istasyonunun teknik verilerinden yararlanılmıştır.

Yerleşme İç Anadolu Bölgesi'nin en soğuk ilidir. Kış ayları dondurucu soğuk olup, kış ortalama sıcaklığı 0C civarındadır. En soğuk ay ortalaması -4C olup, zaman zaman -36,4C 'ye düştüğü görülmüştür. Yaz aylarında sıcaklık genellikle 19C üzerindedir. Ancak sıcaklığın 38C'yi aştığı görülür. Buradan da anlaşılabileceği gibi yıllık sıcaklık farkı 74C gibi büyük bir fark gösterir.

Ortalama 132 gün sıcaklık değerleri 0C'ın altına düşmektedir.

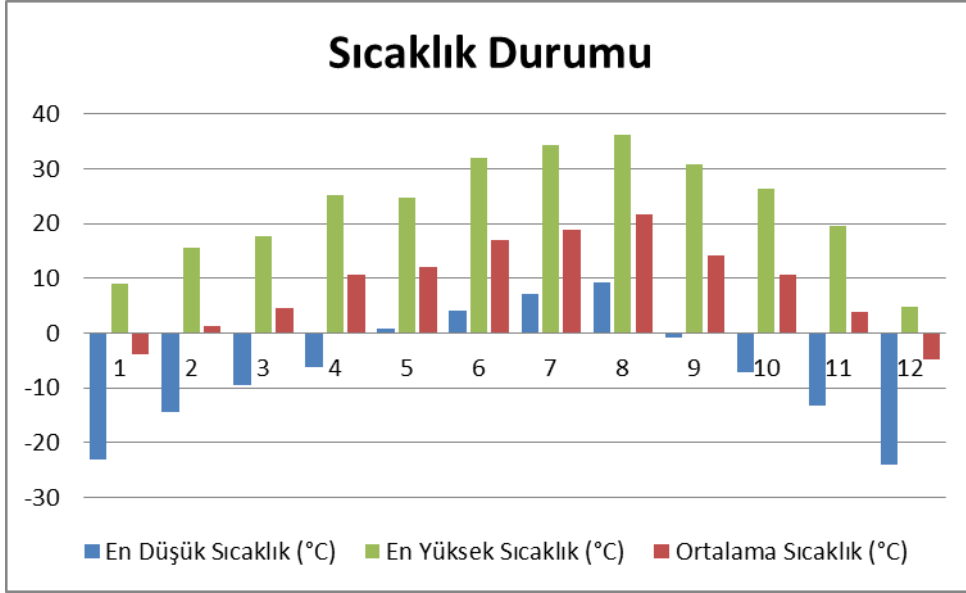
Tablo 20: Ulaş-Tigem Aylık Sıcaklık Durumu (2016)

Aylar	En Düşük Sıcaklık (°C)	En Yüksek Sıcaklık (°C)	Ortalama Sıcaklık (°C)
1	-23	9	-3,9
2	-14,3	15,5	1,2
3	-9,5	17,7	4,5
4	-6,3	25,1	10,7
5	0,8	24,8	12,1
6	4,2	32	17
7	7,1	34,2	18,9
8	9,2	36,1	21,7
9	-0,8	30,8	14,2
10	-7,2	26,4	10,7
11	-13,2	19,5	3,8
12	-24,1	4,7	-4,9

Kaynak: Ulaş Meteoroloji İstasyonu Verileri, 2016

Karasal iklim özelliğine sahip olan yerleşmede; yağışlar kış, ilkbahar ve sonbahar mevsimlerinde görülür. Yazları genellikle kuraktır. Yıllık ortalama yağış miktarı 420 mm.dir.

Yağışların %22'si sonbahar, %36'sı ilkbahar, %32'si kış ve %10'luk bölümü yaz aylarında düşer. Kış aylarında sıcaklığın düşük olması nedeniyle yağışlar genellikle kar şeklinde diğer mevsimlerde yağmur şeklindedir. Yağışlı gün sayısı (Kar yağışları dahil) 105'tir. İlkbahar sonu yaz başlarında dolu yağışları da görülür. Dolu yağışlı gün sayısı ortalama 4 gündür. Kar yağışlı gün sayısı ortalama 30 gün olup, kar kalınlığı 20 cm civarındadır.

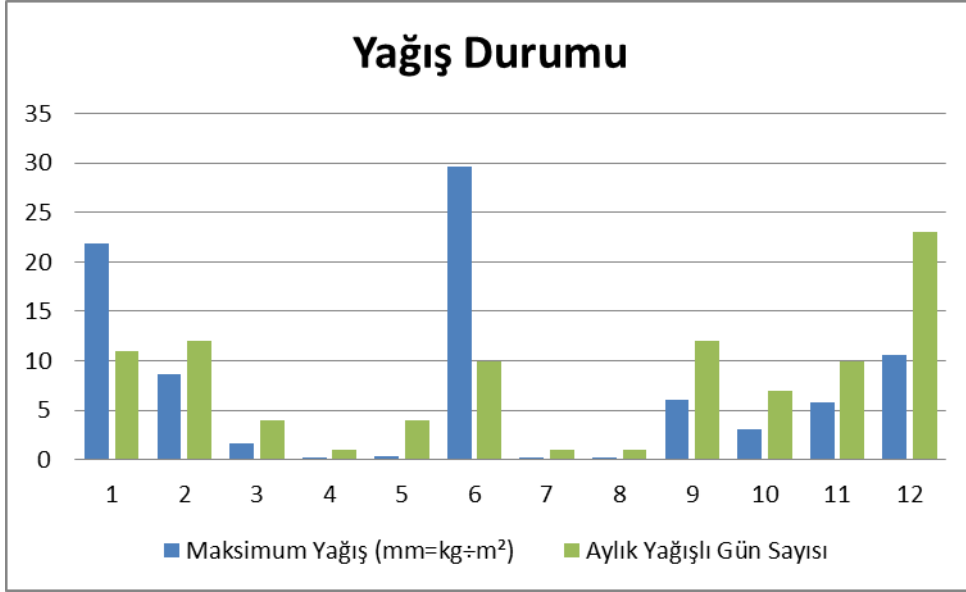


Grafik 1: Ulaş-Tigem Aylık Sıcaklık Durumu

Tablo 21: Aylık Yağış Durumu

Aylar	Maksimum Yağış (mm=kg÷m²)	Aylık Yağışlı Gün Sayısı	Toplam Yağış Miktarı (kg/m²)
1	21,8	11	72,6
2	8,7	12	25
3	1,6	4	3
4	0,2	1	0,2
5	0,4	4	1
6	29,7	10	86,6
7	0,2	1	0,2
8	0,2	1	0,2
9	6,1	12	17,3
10	3,1	7	4
11	5,8	10	11,8
12	10,6	23	32,1
Yıllık	88,4	96	254

Kaynak: Ulaş Meteoroloji İstasyonu Verileri, 2016



Grafik 2: Ulaş-Tigem Aylık Yağış Durumu

Tablo 22: Aylık Ortalama Nisbi Nem Durumu (2016)

Aylar	Ortalama Nisbi Nem (%)
1	80,1
2	81,1
3	64,5
4	52,3
5	69,4
6	66,4
7	60,3
8	52,8
9	56,3
10	50,7
11	49,9
12	80,7
Yıllık	63,8

Kaynak: Ulaş Meteoroloji İstasyonu Verileri, 2016

Yerleşme çevresinde ortalama basınç 653,2 milibardır. En düşük basınç 634 milibardır. Yaz aylarında bir alçak basınç merkezi olduğu için özellikle kuzey sektörlü rüzgârlara açıktır.

Tablo 23: Aylık Rüzgâr Durumu (2016)

Aylar	Ortalama Rüzgâr Hızı (m/sn)	En Hızlı Rüzgâr Yönü ve Hızı (m/sn)
1	4	ESE / 22.2
2	3,2	SE / 21.3
3	3,1	SSE / 23.2
4	3,2	WNW / 16.0
5	2,5	SW / 17.0
6	2,2	SE / 16.7
7	3,3	NW / 12.9
8	2,7	SSE / 14.6
9	2,7	S / 14.0
10	2	WSW / 17.4
11	2,7	SE / 19.4
12	2,8	ESE / 21.4
Yıllık	2,9	SSE / 23.2

Kaynak: Ulaş Meteoroloji İstasyonu Verileri,2016

Yıl içinde esen rüzgârların %19,3'ünü kuzeybatıdan esen karayel, %16,8'ini Kuzeydoğudan esen poyraz, %18,1'ini kuzeyden esen yıldız, kalan bölümünü ise muhtelif rüzgârlar oluşturur. Hakim rüzgâr yönü güneydoğudur.

Buharlaşma analiz verilerinde, T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 15. Bölge Müdürlüğü, Sivas Şube Müdürlüğü tarafından yaptırılan Tödürge Gölü ve Ulaş Gölleri Sulak Alan Revize Yönetim Planı 2019-2023 esas alınmıştır. Ulaş Gölleri Sulak Alanı ve çevresindeki sulak alan ekosisteminin meteorolojik özelliklerini yansıtmaları amacıyla, Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü tarafından işletilen ve işletilmiş uzun yıllar buharlaşma ölçümleri bulunmakta olup, bu verilere göre değerlendirme yapılmıştır. Ulaş Gölleri Sulak Alanı ekosistemi çevresinde; gözlem süreleri içerisinde serbest su yüzeyinden yıllık ortalama toplam buharlaşma değerlerinin yaklaşık olarak 1200-1800 mm 50 arasında değiştiği; aritmetik ortalama yöntemine göre serbest su yüzeyinden yıllık ortalama toplam buharlaşma miktarının ise 1433,43 mm olduğu belirlenmiştir. Yıllık serbest su yüzeyinden gerçekleşen toplam buharlaşma gözlemleri incelendiğinde tüm yılların değerlerin genel anlamda ortalamaya yakın olduğu gözlenmiştir. 2 istasyon için yıllık maksimum toplam buharlaşmanın gözlenen yıllardaki ortalaması ise 1755,98 mm olarak hesaplanmıştır. Yıllık minimum serbest su yüzeyinden gerçekleşen

buharlaşıma gözlemlerinde incelendiğinde, yıllık minimum toplam buharlaşmanın gözlenen yıllardaki ortalaması ise 1023,75 mm olarak hesaplanmıştır. Tüm alan genelinde en fazla buharlaşma gözlenen ayın Temmuz ayı olduğu ve Temmuz ayı buharlaşma değerleri göz önüne alındığında aylık buharlaşma ortalamaları 285,36 mm olarak hesaplanmıştır. Ayrıca gözlem yapılan istasyonlar genelinde Şubat ayında ise buharlaşma ölçümü kayıt edilemediği tespit edilmiştir.

3.3. Bitki Örtüsü

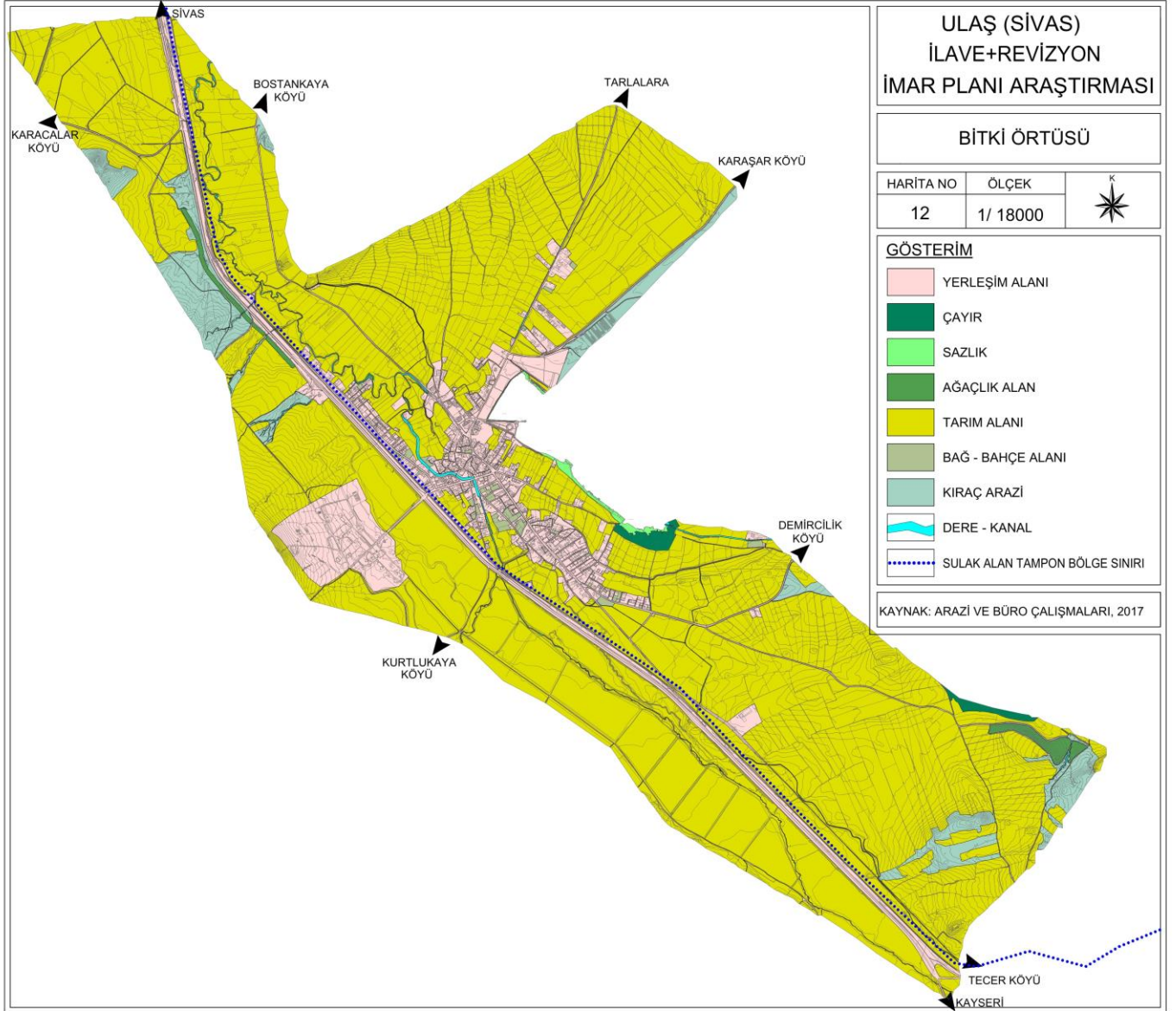
Ulaş ilçesi, İç Anadolu Bölgesi bitki topluluğunun karakteristik özelliklerini taşımaktadır. İlçenin yüksek yerlerinde meşe ağacı topluluklarına rastlanmaktadır. İlçenin genel coğrafi alanında ise step formasyonu hakim durumdadır. Köylerde, sınırlı sayıda kavak ve söğüt ağaçları bulunmaktadır. İlçe genelinde, son yıllarda ağaçlandırma çalışmalarına hız verilmiştir. Zaten yarıdan fazlası soğuk bozkırlardan oluşan Ulaş havzasının pek az bir kısmı da orta ve sıcak bozkırlardır. Bunların ise büyük bir bölümü otlaklar ve çayırlıklardır. Bilhassa çayırlar ve meralar yayla kısımlarında her ne kadar Doğu Anadolu'daki yüksek boylu otlar seviyesinde olmasa da ona yakın bir seviyededir. Bu durum ilçeye bağlı yayla köylerinin özellikle hayvancılıkla uğraşmalarına büyük imkânlar sağlamaktadır.

İlçede yetişen meyve ve sebze türlerinin haricinde ve kırsal bölgelerde kendiliğinden yetişen kırsal bitki türleri de bulunmaktadır. Bu bitkiler Ulaş ilçesinin hemen hemen her yöresinde bitmiş olduğu gibi özellikle de Tecer ve havalisinde kırsal kesimde yetişen kırsal bitkiler oldukça çok miktardadır. Bunlar: Böğürtlen, Kenger, Kuzukulağı, Kuşburnu (Civil), Karamuk, Yarpuz-Narpuz, Göbelek (Mantar), Ebelik, Yemlik, Madımak'tır (**Harita 12: Bitki Örtüsü**).

Yerleşmenin büyük bir kısmı düzlükte yerleşmiş olup, yerleşmenin etrafı tarım alanları ve çayır alanlarıyla kaplıdır. Evlerin bahçeleri ise günlük ihtiyaçları karşılamak adına sebze ve meyve ekimi için kullanılmaktadır.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 15. Bölge Müdürlüğü, Sivas Şube Müdürlüğü tarafından yaptırılan Tödürge Gölü ve Ulaş Gölleri Sulak Alan Revize Yönetim Planı 2019-2023 çalışmasına göre; Ulaş Gölleri Sulak Alan sınırları ve yakın çevresinde yapılan arazi çalışmaları ve literatür taramaları sonucunda 49 familya'ya ait, 192 cins ve 275 bitki tespit edilmiştir. Teşhis edilen bitkilerin 3 tanesi Akdeniz bitki coğrafyası elementlerine, 12 tanesi Avrupa-Sibiryası bitki coğrafyası elementlerine, 96 tanesi İran-Turan bitki coğrafyası elementlerine, 1 tanesi Öksin (Karadeniz) elementine ait

olduğu ve 2 tanesinin ise kozmopolit olduğu görülmektedir. Geriye kalan 161 bitki taksonunun ise ya fitocoğrafik yayılım durumu bilinmemekte veya yaygın bir dağılışa sahip olduğu anlaşılmaktadır. İran-Turan bitki coğrafyası elementlerinin sayısının çok olması, alanın ve yakın çevresinin baskın olarak İran-Turan Fitocoğrafik Bölgesi içinde yer alması ile açıklanabilir.



3.3.1 Orman Toprakları

Orman Genel Müdürlüğü Kayseri Orman Bölge Müdürlüğü Sivas Orman İşletme Müdürlüğü 25.08.2016 tarih ve E.1905978 sayılı yazısında;

"A-) İmar planı yapımına konu olan saha Sivas İli Ulaş İlçesi Hürriyet Mahallesi Sivas Orman İşletme Müdürlüğü Sivas Orman İşletme Şefliğinde kalmakta olup 155 nolu bölmede Z-İs meşçere tipindedir.

B-) İmar planı yapımına konu olan yer dahilinde 6831 sayılı Orman Kanununun ilgili maddesine göre Orman sayılan alan bulunmamaktadır. Ancak yakın çevresinde Tecer Erozyon Kontrolü Uygulama Projesi bulunmaktadır. Proje Kayseri Orman Bölge Müdürlüğünce 28.01.2015 tarihinde onanmıştır. Proje uygulama çalışmaları devam etmektedir. İş bu proje dahilinde bulunan taşınmazlar aşağıda belirtilmiştir.

İlçe	Köyü	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Vasfı	İmar Planı İçinde Kalıp Kalmadığı
Ulaş	Tecer	110	16	2850290,00	Devlet Ormanı	Kalmamaktadır
Ulaş	Hürriyet Mah.	206	50	2112000,00	Ham Toprak	Küçük bir parça kalmaktadır
Ulaş	Hürriyet Mah.	207	2	261875,00	Ham Toprak	Kalmamaktadır

C-) İmar planı yapımına konu olan ilgili taşınmazlar sınırları dahilinde ve bitişik çevresinde kalan yerlerde 6831 sayılı Orman Kanununun 2/B maddesi kapsamında orman sınırları dışına çıkartılarak hazine adına tescil edilen yerler bulunmamaktadır.

D-) İmar planı yapımına konu olan ilgili taşınmazlar dahilinde ve bitişik çevresinde kalan yerlerden Ağaçlandırma ve Erozyon kontrolü çalışmaları için Hazineden Orman Genel Müdürlüğü adına tahsis edilen sahalar yukarıda belirtilmiştir.

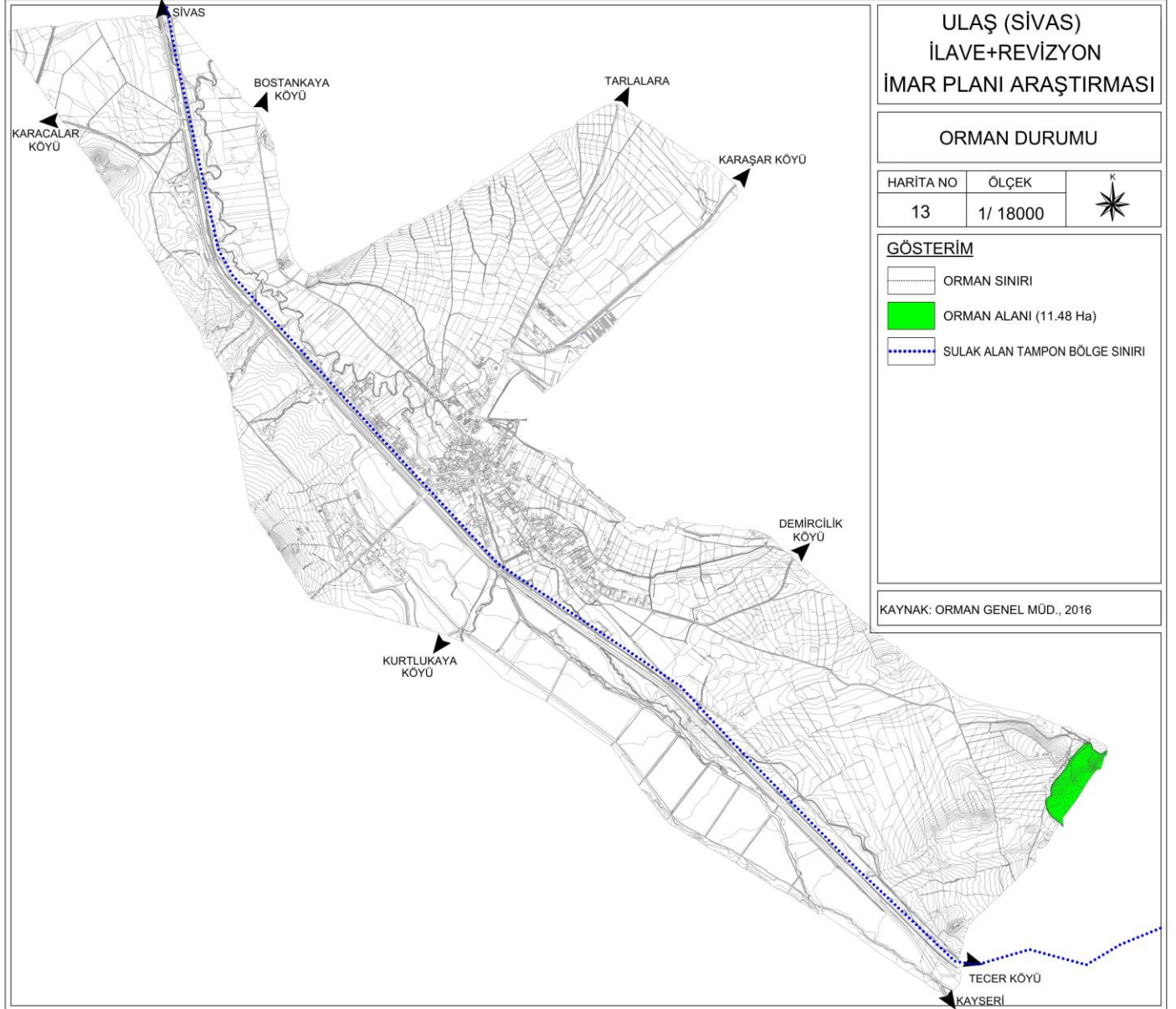
E-) İmar planı yapımına konu olan ilgili taşınmazlar dahilinde ve bitişik çevresinde Orman genel Müdürlüğüne ait gayri menkul bulunmamaktadır.

Sonuç: Ulaş (Sivas) ilave ve Revizyon imar planı işi İller Bankası programında çalışmalar ile ilgili olarak yapılan incelemede;

İmar planı çalışmaları alanı içinde 6831 sayılı Orman Kanununun ilgili maddesine göre Orman sayılan yerler, 6831 sayılı Orman Kanununun 2/B maddesi kapsamında orman sınırları dışına çıkartılarak hazine adına tescil edilen yerler bulunmadığı, ancak Ağaçlandırma ve Erozyon kontrolü çalışmaları için Hazineden Orman Genel Müdürlüğü adına tahsis edilen 206 ada 50 nolu parselin küçük bir parçası imar planı

içerisinde tespit edilmiş olup iş bu proje, sayısal olarak CD ortamında hazırlanılarak rapor ekine konulmuştur.” denilmektedir.

Yapılan evrak ve arazi incelemeleri İller Bankası A.Ş.’nin talebi doğrultusunda İmar Planı çalışmaları yapılmak istenilen Ulaş ilçesinde mevcut olan orman arazileri Ulaş halihazır haritalarına işlenmiştir. Çalışma alanı içerisinde 11,48 hektar orman arazisi bulunmaktadır. (Harita 13: Orman Durumu)



Sivas ili, Ulaş ilçesi sınırları içerisinde bulunan Ulaş Gölleri Sulak Alanı ve yakın çevresinin karasal fauna elemanlarına yönelik gerçekleştirilen literatür ve arazi çalışmaları neticesinde elde edilen bulgular aşağıdaki koruma statüleri göz önünde bulundurularak, çalışma gerçekleştirilmiştir.

Ulaş İlçesi ve yakın çevresinde varlığı tespit edilen ve bulunması olası fauna elemanlarının karşı karşıya oldukları ya da karşılaşılabilecekleri tehditler küresel ölçekte; IUCN; International Union for Conservation of Nature (Uluslararası Doğal Hayatı ve Doğal Kaynakları Koruma Birliği) tarafından yayınlanan Red List – Kırmızı Liste'deki durumları ve BERN sözleşmesinin (Avrupa'nın Yaban Hayatı ve Yaşama Ortamlarını Koruma Sözleşmesi) eklerinde listelenmiş durumları ile değerlendirilmiştir. Ayrıca varlığı saptanan bu türlerin ulusal ölçekteki koruma statüleri Merkez Av Komisyonu kararlarına (2018-2019) bağlı olarak değerlendirilmiştir.

Türkiye, "Bern Sözleşmesi" olarak bilinen "Avrupa'nın Yaban Hayatı ve Yaşam Ortamlarını Koruma Sözleşmesi"ne 20.02.1984 tarihinde üye olmuştur. Sözleşmenin amacı doğal bitki ve hayvan türlerini ve bunların doğal yaşam ortamlarını korumak ve bu amaçla üye ülkeler arasında işbirliği yapmaktır. Sözleşmeye imza atan ülkeler, tehlike altında bulunan bitki ve hayvan türlerini ve doğal yaşam ortamlarını korumak amacıyla gerekli yasal ve idari önlemleri almakla yükümlüdür.

Açık adı "Nesli Tehlike Altında Olan Yabani Hayvan ve Bitki Türlerinin Uluslararası Ticaretine İlişkin Sözleşme" olan CITES Sözleşmesi, yabani hayvan ve bitki türlerinin canlı ve ölü örnekleri ile bunların kolayca tanınabilen parçaları ile türevlerinin sözleşmeye taraf ülkeler arasındaki ithalatını, ihracatını, reeksportunu ve denizden girişini kısacası uluslararası ticaretini; temeli izin ve belgelere dayanan ve ancak sözleşmede belirtilen bazı şartların yerine getirilmesi halinde bu izin ve belgelerin verilmesini öngören uluslararası bir düzenlemedir.

Sucul ve Karasal Omurgasız Canlılar (Zooplanktonlar, makro omurgasızlar, böcekler) için; Ulaş Gölü Sulak Alanı'na ait zooplankton araştırmaları ve makro omurgasız araştırmaları 2018 yılı Haziran ve Temmuz ayları arasında sulak alan sınırları dahilinde gerçekleştirilmiştir. Buna göre; Ulaş Gölü'nde 3 takıma ait 8 tür tespit edilmiştir. Ulaş Gölü'nde, makromurgasız canlılara satlanılmamıştır.

2018 yılı Haziran ve Temmuz ayları arasında alan dahilinde gerçekleştirilen balık araştırmaları sonucu, gölde balığa rastlanılmamıştır. Göl tabanının balçık çamur

olması, su seviyelerinin düşük olması, Suiçi bitkiler ve sazlıklar gibi üreme alanlarının yetersiz olması göllerde balığın olmamasının nedenleri olabileceği öngörülmektedir.

Proje alanı ve yakın çevresinde araştırılan geçmiş çalışmalar ve arazi çalışmaları neticesinde hazırlanmış olan tür listesine göre 5 iki yaşamlı türü, 9 sürüngen türü bulunması muhtemel olduğu, Beyazbantlı Dağ (Sivas) Engereği, (Montivipera albizona) yaşamakta olduğu ve 67 kuş türü bulunması muhtemel olduğu tespit edilmiştir.

3.4. Peyzaj Değerleri

Ülkemiz tarafından 10 Haziran 2003 tarih ve 4881 no'lu kanunla onaylanan ve 27 Temmuz 2003 tarih ve 25181 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Avrupa Peyzaj Sözleşmesi'nde Peyzaj Planlama; peyzajların geliştirilmesi, restore edilmesi veya yaratılması için yapılan ileri görüşlü güçlü eylem şeklinde tanımlanmaktadır.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 15. Bölge Müdürlüğü, Sivas Şube Müdürlüğü tarafından yaptırılan Tödürge Gölü ve Ulaş Gölleri Sulak Alan Revize Yönetim Planı 2019-2023 Çalışması kapsamında; peyzaj analizi ve peyzaj değerlendirmesi yapılmıştır.

Peyzajın korunması ve sürdürülebilir olması için;

- Yerel bitki örtü toplulukları korunmalıdır.
- Ulaş Gölleri Sulak Alanı'nı oluşturan su kıyıları ve kaynakları korunmalıdır. Bu amaçla göllerigöllerini besleyen yer altı ve yüzey suyu kaynakları ve sazlıklar bölgenin ekolojik dengesi için birinci derecede önemlidir.
- Abiyotik etkinin olduğu alanlarda doğanın dengesi korunmalıdır. Çevreyi kirlетici unsurların ve sulak alanı etkileyecek kullanımların sınırlandırılması/kontrol altında tutulması sağlanmalıdır.
- Tarımsal üretimde kullanılan gübre ve kimyasalların en az düzeyde kullanılmalı ve halk bu konuda bilinçlendirilmelidir.
- Flora ve fauna varlığının sürdürülebilir olması için gerekli önlemler alınmalıdır.
- Erozyon riski taşıyan alanlar proje kapsamına uygun biçimde ağaçlandırılmalıdır. Erozyonu tetikleyecek, arttıracak toprak işleme yöntemlerinin kullanılmamalıdır.

- Sürdürülebilirlik kavramının devamı ve işleyişi için temel yöntem yöre halkının koruma anlamında bilgilendirilmesi ve bilinçlendirilmesidir. Sağlıklı ve halkın desteğini alan bir koruma yöntemi yerel yönetimlerin ve o yörede yaşayan vatandaşların korumaya olan inançlarıyla gerçekleşecektir.

Doğal, kültürel ve rekreasyonel peyzaj kaynak değerleri görsel analiz, koruma ve rekreasyonel kullanım talebi açısından yapılan analizler sonucu;

- Ulaş Gölleri sulak Alanı, alanın sahip olduğu ekolojik çeşitliliği dolayısıyla, ekolojik bütünlüğün sürekliliği temeli üzerine kurgulanmalıdır. Alanda var olan canlılara yaşam ortamı sağlayan peyzaj bir bütün olarak ele alınmalı, göl koruma alanı olarak ele alınmalı ve göl ekosistemine zarar verecek rekreasyonel kullanımlar sınırlandırılmalıdır.
- Sulak alanın ve yakın çevresinin bitki örtüsü incelendiğinde, alanın genelinde kuru ve sulu tarım alanları ile jipsli bozkırlar, göllerin kenarında sazlıklar, sürekli ve mevsimsel derelere bağlı makrofitik bitki birlikleri, doğusunda Tecer Dağı'na bağlı olarak bozuk orman alanları ve yer yer ağaçlandırma sahaları olarak görülmektedir.

Bu alanların kırsal peyzaj görünümünde olduğu söylenebilir. Alanın peyzaj değerlerinin yanı sıra kültürel veriler de düşünülerek bütüncül bir yaklaşımla değerlendirilmeli ve bölge halkına günübürlük turizm konulu alternatif çözümler sunulmalı ve koruma bilinci kazandırılmalıdır.

- Görsel peyzaj analizi sonucunda belirlenen görsel kalitesi yüksek alanlar rekreasyonel planlama kapsamında önemli peyzajları oluşturmaktadır. Rekreasyonel amaçlı dolaşım ağı oluşturmada bu alanlar belirleyici görsel peyzaj elemanlarıdır. Ulaş Gölü ve Tecer Gölü kıyılarında kuş gözlem kulelerinin yapımı farklı kuş türlerini gözleyebilmek açısından yararlı olacaktır. Bu istasyonlar ön plana çıkarılarak çevre okullardan ve üniversitelerden geziler düzenlenmesi ve öğrencilerin doğal yaşamı yerinde görerek öğrenmelerine ve bilimsel çalışmalara yardımcı olacaktır.

Eskiye korumak, mevcudu korumak, zarar görmesini önlemek veya gördüğü tahripten en az zararla çıkmasını sağlamak için yapılan çalışmaların oluşum sürecinin bir plan doğrultusunda ele alınması Peyzaj Gelişim Planı'nı ifade eder. Ulaş Gölleri Sulak Alanı için hazırlanacak faaliyetler kapsamında Peyzaj Gelişim Planı incelenmiştir.

Peyzaj Yönetimi

Peyzaj Yönetimi sürdürülebilir kalkınma açısından yapılan çalışmalardır. Bu çalışmalar, peyzajın düzenli bakımını yaparak sosyal, ekonomik ve çevresel süreçler sonucunda meydana gelen değişikliklere kılavuzluk eder ve uyumlaştırır.

Avrupa Peyzaj Sözleşmesi Kapsamında “Peyzaj Yönetimi” sürdürülebilir kalkınma açısından yapılan faaliyetlerdir. Bu faaliyetler, peyzajın düzenli bakımını yaparak sosyal, ekonomik ve çevresel süreçler sonucunda meydana gelen değişikliklere kılavuzluk eder ve uyumlaştırır şekilde ifade edilir. Zaman içerisinde olası müdahalelerin peyzaj değişimi üzerine etkisi araştırılır. Proje kapsamında da 5 yıl sonra peyzaj durumu yeniden araştırılmalıdır.

3.5. Jeolojik Durum, Deprem, Akarsular, Taşkın Durumu

Jeolojik Durum

Ulaş (Sivas) İmar Planına Esas Alanlarının Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışmaları işi İller Bankası tarafından PELİT Mimarlık Mühendislik Ltd. Şti.’nin alt yüklenicisi olan ARE Jeoteknik Ltd. Şti. tarafından hazırlanarak, 31.03.2017 tarihinde onanmıştır.

Bu çalışma kapsamında inceleme alanında olası afet ve tehlike risklerini ve zeminin mühendislik parametrelerini belirleyerek gerekli önlem projelerine ve parsel bazlı temel ve zemin etüt raporlarına yön vermek amacıyla gerekli arazi incelemeleri, sondaj çalışmaları, jeofizik çalışmalar, laboratuvar verileri kullanılarak, yapılan jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler sonucunda alanın yerleşime uygunluk değerlendirmeleri yapılmıştır.

Raporun Sonuç ve Öneriler bölümünde;

“1. Bu rapor; Sivas İli, Ulaş İlçesi ve 9 adet 1/5000 ölçekli J38-A-01-D, J38-A-01-C, J38-A-02-D, J38-A-06-A, J38-A-06-B, J38-A-07-A, J38-A-07-B, J38-A-07-C, J38-A-07-D nolu halihazır haritalar ile 62 adet 1/1000 ölçekli hâlihazır haritalarda sınırları belirtilen toplamda 1345 Ha yüz ölçüme sahip alanın İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Çalışması olup bu rapor, çalışılan alanın jeolojik ve jeoteknik verilerinin elde edilmesi ve bu veriler ışığında yerleşime uygunluk durumunun değerlendirmesi amacıyla hazırlanmıştır.

2. İnceleme alanında, arazi incelemeleri ve derinliği 8,00-20,0 m aralığında değişen 50 adet sondaj (SK), 95 m açılımlı 30 adet çok kanallı yüzey dalgası yöntemi

(MASW), 30 oadet mikrotremor (MT) ve 2 adet çok elektrotlu elektrik özdirenç yöntemi (ERT) ölçüm oçalışmaları yapılmıştır.

3. İnceleme alanınıda kapsayan “Yozgat-Sivas-Kayseri” Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Sivas ilinin 1/250000 ölçekli çevre düzen planı bulunmaktadır. İlgili planlarda inceleme alanı “kentsel gelişim alanı” olarak ayırtlanmıştır. Ancak, inceleme alanının daha önceden yapılmış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları bulunmakta olup inceleme alanında merkez alanda 1-5 katlı yapılaşma mevcut olup dış alanlarda ise yapılaşma bulunmamaktadır.

İnceleme alanında kapsayan Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına altlık oluşturacak Arazi Kullanımına Esas Jeolojik Etüt Raporu bulunmaktadır. İnceleme alanında daha önceden hazırlanmış imar planına esas jeolojikjeoteknik etüt ve imar planına esas jeolojik etüt raporu bulunmamaktadır. Ayrıca 17/08/2016 tarih 1360 sayılı Sivas İl Afet Acil Durum Müdürlüğünün yazısında inceleme alanında ‘Afete Maruz Bölge Kararı’ bulunmamaktadır.

4. İnceleme alanı genel olarak düz olup, eğim değeri %0-30 aralığında değişim göstermektedir.

5. İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre alanın jeolojisini, Eosen yaşta Gülendere Formasyonu, Oligosen-Alt Miyosen yaşlı Selimiye Formasyonunun Yağbasan Üyesi, Kuvaterner yaşta Alüvyonlar oluşturmaktadır.

Gülendere Formasyonu (Tg)

İnceleme alanında küçük iki farklı alanda Ulaş Sivas Karayolunun iki tarafında da gözlenen formasyon, kumtaşı, kıltaşı, konglomera, miltaşı, tuf ve aglomera ardaanmasından oluşmaktadır. İnceleme alanında birimin kumtaşı ve kıltaşı seviyeleri geçilmiş olup birim zayıf dayanımlı ve kötü kaliteli özelliktedir.

Selimiye Formasyonu (Tsy) Yağbasan üyesi

İnceleme alanında çok yaygın olarak gözlenen birim genel olarak kumtaşı, kıltaşı, çamurtaşı, jips ve konglomera ardaanması ile temsil edilmektedir. İnceleme alanında kırmızı, gri, yeşilimsi,beyaz renklerde izlenebilen birim ince-orta tabakalı, eklemlı ve yer yer devrik kıvrımlı kıltaşı ve kumtaşı seviyelerinden oluşmaktadır.

Alüvyon (Qal)

İnceleme alanında küçük alanda gözlenen alan içesinden geçen dere etrafında gözlenen alüvyon birim genellikle az çakıllı az kumlu yüksek plastisiteli kilden oluşmaktadır.

6. İnceleme alanında yapılan MASW çalışmalarında kayma modülü (G_{max}) değerleri Alüvyon'da (Qal) 1. tabaka için 1579 kg/cm^2 aralığında olup zemin "Orta Sağlam Zeminler" olarak, 2. tabaka için 8353 kg/cm^2 aralığında olup zemin "Sağlam Zeminler" olarak, Selimiye Formasyonun'da (Tsy) 1. tabaka için $949-11258 \text{ kg/cm}^2$ aralığında olup zemin "Orta Sağlam/Sağlam Zeminler/Çok Sağlam Zeminler" olarak, 2. tabaka için $9043-29577 \text{ kg/cm}^2$ aralığında olup zemin "Sağlam/Çok Sağlam Zeminler" olarak, Gülendere Formasyonun'da (Tg) 1. tabaka için $6797-13903 \text{ kg/cm}^2$ aralığında olup zemin "Sağlam Zeminler/Çok Sağlam Zeminler" olarak, 2. tabaka için $26570-39311 \text{ kg/cm}^2$ aralığında olup zemin "Çok Sağlam Zeminler" olarak değerlendirilmiştir.

7. İnceleme alanında yapılan MASW çalışmalarında Elastisite modülü (E_d) değerleri; Alüvyon'da (Qal) 1. tabaka için 4651 kg/cm^2 aralığında olup zemin "Orta Sağlam Zeminler" olarak, 2. tabaka için 23454 kg/cm^2 aralığında olup zemin "Sağlam Zeminler" olarak, Selimiye Formasyonun'da (Tsy) 1. tabaka için $2648-29490 \text{ kg/cm}^2$ aralığında olup zemin "Orta Sağlam/Sağlam Zeminler" olarak, 2. tabaka için $20601-85369 \text{ kg/cm}^2$ aralığında olup zemin "Sağlam/Çok Sağlam Zeminler" olarak, Gülendere Formasyonun'da (Tg) 1. tabaka için $18089-20827 \text{ kg/cm}^2$ aralığında olup zemin "Çok Sağlam Zeminler" olarak, 2. tabaka için $72129-109971 \text{ kg/cm}^2$ aralığında olup zemin "Çok Sağlam Zeminler" olarak değerlendirilmiştir.

8. İnceleme alanında yapılan 30 adet mikrotremor çalışmalarından elde edilen zemin büyütme (H/V) değerleri ve tehlike düzeyleri değerlendirilirse Zemin büyütme (H/V) değerleri; Alüvyon'da (Qal) 2.23 aralığında olup tehlike düzeyi A (Düşük), Selimiye Formasyonun'da (Tsy) 1.13-2.55 aralığında olup tehlike düzeyi A (Düşük)/B(Orta), Gülendere Formasyonun'da (Tg) 1.32-2.04 aralığında olup tehlike düzeyi A (Düşük) bulunmuştur.

9. İnceleme alanında yapılan 30 adet mikrotremor çalışmalarından elde edilen zemin hakim periyotları (T_0) ve tehlike düzeyleri değerlendirilirse; Alüvyon'da (Qal) 0.42 sn olup tehlike düzeyi B(Orta), Selimiye Formasyonun'da (Tsy) 0.24-0.41 sn olup tehlike düzeyi A (Düşük)/B(Orta), Gülendere Formasyonun'da (Tg) 0.23-0.24 sn olup tehlike düzeyi A (Düşük) bulunmuştur.

10. Alüvyon biriminin; LL değeri %37.30-65.90, PI değeri %16.60-37.70 ve W_n değeri ise %13.50-43.50 aralığında bulunmuştur. Bu değerlere göre birimin kıvamlilik indeksi (I_c) 0.26-1.38 olarak bulunmuş olup "yumuşak-yarı sert-sert-çok sert kıvamlı"

birimin, LL değeri 37.30-65.90 ve sıkışma indisi değeri 0.25-0.50 aralığında olması nedeniyle “orta-yüksek sıkışabilir” ve PI değeri %16.60-37.70 aralığında olması nedeniyle “ortayüksek plastisiteli sitli kil” özelliğindedir.

Yağbasan Üyesi rezidüel zonunun, LL değeri %33.50-43.80, PI değeri %13.60-25.20 ve Wn değeri ise %9.00-20.10 aralığında bulunmuştur. Bu değerlere göre birimin kıvamlılık indeksi (Ic) 1.11-1.65 olarak bulunmuş olup “çok sert kıvamlı” rezidül birimin, LL değeri 33.50-43.80 ve sıkışma indisi değeri 0.21-0.30 olması nedeniyle “orta sıkışabilir” ve PI değeri %13.60-25.20 aralığında olması nedeniyle “orta-yüksek plastisiteli sitli kil” özelliğindedir.

Selimiye Formasyonu Yağbasan Üyesine ait kıltaşı-kumtaşlarının, nokta yükleme indisi değeri 6.90-30.30 kg/cm² aralığında bulunmuş olup “çok düşük-düşük-orta dayanımlı” kaya tek eksenli basınç deney sonucu 116.83-218.59 kg/cm² bulunmuş olup “çok düşük dayanımlı” kaya olarak tanımlanmıştır. Gülendere Formasyonuna ait kıltaşı kumtaşlarının, nokta yükleme indisi değeri 8.70-22.90 kg/cm² aralığında bulunmuş olup “çok düşük-düşük-orta dayanımlı” kaya olarak tanımlanmıştır. İnceleme alanında gözlenen kaya birimlerin RQD değerleri %0-40 aralığında bulunmuş olup inceleme alanındaki kaya birimler “çok kötü-kötü-orta” kaliteli kayaç aralığında ve kayaçların RQD değerine göre kaya birimlerin üstten alta doğru “tamamen ayrılmış-çok fazla ayrılmış-orta derecede ayrılmış” olduğu belirlenmiştir.

11. İnceleme alanındaki birimlerin “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğe” göre jeolojik birimlerin zemin grubu ve yerel zemin sınıfı belirlenmiştir. Bu verilere göre Yağbasan üyesi (Tsy) ayrışma ürünlerinin zemin grubu C, yerel zemin sınıfı Z2 olarak ve Alüvyon (Qal) seviyelerin zemin grubu C, yerel zemin sınıfı Z3 olarak, Yağbasan üyesi ve Gülendere Formasyonun kaya seviyelerinin zemin grubu B1, yerel zemin sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.

12. Alüvyon biriminin şişme yüzdesine ve şişme basınç değerlerine göre şişme derecesi “düşük-orta” olarak; Likit Limit değeri ve ince tane oranına göre ise şişme derecesi “düşük-orta-yüksek-çok yüksek” olarak belirlenmiştir. Yağbasan Üyesine ait rezidüellerin şişme yüzdesine ve şişme basınç değerlerine, göre şişme derecesi “düşük” olarak; Likit Limit değeri ve ince tane oranına göre şişme derecesi “orta-yüksek” olarak belirlenmiştir. İnceleme alanından zemin seviyelerden alınan örselenmemiş örnekler üzerinde yapılan konsolidasyon deney sonuçlarına göre hesaplanan oturma değerleri kabul edilebilir oturma sınırları içerisinde kalmaktadır.

Rapor içerisinde yapılan tüm hesaplama, analiz, yorum ve değerlendirmeler inceleme alanının genel karakteristik özelliklerini belirlemek amacıyla yapıldığından, bu hesaplama, analiz, yorum ve değerlendirmeler bina bazı zemin etüt çalışmalarında yapılacak binanın tüm ihtiyaçlarına ve temelin oturacağı zeminin özelliklerine uygun ve ayrıntılı olarak yeniden yapılmalıdır.

13. İnceleme alanında alüvyon birimde açılan (SK26-SK48 nolu kuyularda) sondajlarda 2.00 m derinliğinde yeraltı suyu gözlenmiştir. İnceleme alanı dahilinde sürekli akış gösteren dereler ile mevsimsel akış gösteren kuru dereler bulunmaktadır. Ayrıca, inceleme alanının dışında ancak alan sınırında kalan kuzey doğu kesiminde doğal göl mevcuttur.

14. İnceleme alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 4. derece deprem bölgesinde yer almakta olup, “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” esaslarına mutlaka uyulmalıdır.

15. İnceleme alanında da kaya düşmesi, heyelan, akma vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak eğim değerinin $>10\%$ olduğu eğimli kesimlerde yapılacak kazılarda oluşacak şevlerde stabilite problemleri ile karşılaşılabilir.

16. İnceleme alanı dahilinde sürekli/mevsimsel akış gösteren tüm dereler ile inceleme alanının kuzeydoğu kesiminde kalan göletin yağışlı dönemlerde taşma riski ile ilgili olarak planlama öncesi inceleme alanı için DSİ görüşü alınmalı ve planlamalar, DSİ'nin güncel görüşü doğrultusunda yapılmalıdır.

17. Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve depremsellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi sonucu inceleme alanı,

✓ **Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1):** Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

✓ **Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1):** Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar, olmak üzere iki kategoride değerlendirilmiştir.

Önemli Alanlar-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)

Bu alanlar, jeolojisini Gülendere Formasyonu ile Selimiye Formasyonu Yağbasan Üyesinin oluşturduğu ve topografik eğimin $10-30\%$ aralığında değiştiği alanlardır. Bu alanlarda mevcut durum itibarıyla heyelan, kaya düşmesi vb. stabilite problemi

*gözlenmemiştir. Ancak, bu alanlardaki üstteki ayrıışmış/altere malzeme kalınlığı ve alttaki kaya birimlerin mekanik özelliklerine bağı olarak oluşturulacak kazı şevlerinde kama tipi kaymalar gibi stabilite sorunlarıyla karşılaşılacağı ve muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak ayırtlanmıştır. Ekli haritalarda da **ÖA- 2.1.** simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;*

- *Yapılacak zemin ve temel etüt çalışmalarında, oluşturulacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış etkenlerde hesap edilerek stabilite analizleri yapılmalı stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.*
- *Yapılacak kazılarda oluşacak yarmalar, tekniğine uygun projelendirilmiş dayanma (istinat) yapıları ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.*

Yapı temelleri üstteki ayrıışmış zon hafredilerek alttaki nispeten sağlam kıltaşı-kumtaşı seviyelerine oturturulmalıdır. Yapı yüklerinin taşıttırılacağı birimlerin mühendislik parametreleri (şışme, oturma, taşıma gücü vb.) projeye esas zemin ve temel etütlerinde irdelenmelidir.

- *Her türlü kazı öncesi, çevredeki yolların, komşu ve kendi parselinin güvenliği sağlandıktan sonra kazı yapılmalıdır.*
- *Temellerin aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikteki birimler üzerine oturturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.*
- *Zemin temel etüdlerinde dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenerek bina temelleri dolgu kaldırılarak dolgu altındaki jeolojik birimlerin mühendislik sorunları içermeyen seviyelerine taşıttırılmalıdır.*
- *Yüzey suyu, yeraltı ve atık sular uygun drenaj yöntemleriyle ortamdan uzaklaştırılarak suyun temele olan olumsuz etkileri bertaraf edilmelidir.*
- *Zemin etüt çalışmalarında temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (oturma, şışme, taşma vb.) ile stabilite analizleri yapılmalı alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.*

- Her türlü yapılaşmadan “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.

Önlemleri Alanlar-5.1 (ÖA-5.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Sıvılaşma, Oturma Sorunlu Alanlar)

İnceleme alanında jeolojisini, Alüvyon birim ve Gülendere formasyonu ile Selimiye formasyonunun Yağbasan üyesi ayrışma ürünlerinin oluşturduğu ve alanın eğim değeri %0-10 aralığında değişmektedir. Bu alanlardaki zeminlerin, “düşük-orta-yüksek-çok yüksek” şişme derecesine sahip olduğu belirlenmiştir. Ayrıca, inceleme alanının kuzeydoğu sınırında bulunan ve gölet ile iç içe geçen sazlık ve bataklık alanlarda oturma, taşıma gücü vb. mühendislik problemleri beklenecektir. Bu nedenle inceleme alanının tamamı yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma açısından, sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiş, raporda ek pafta “ÖA-5.1” simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

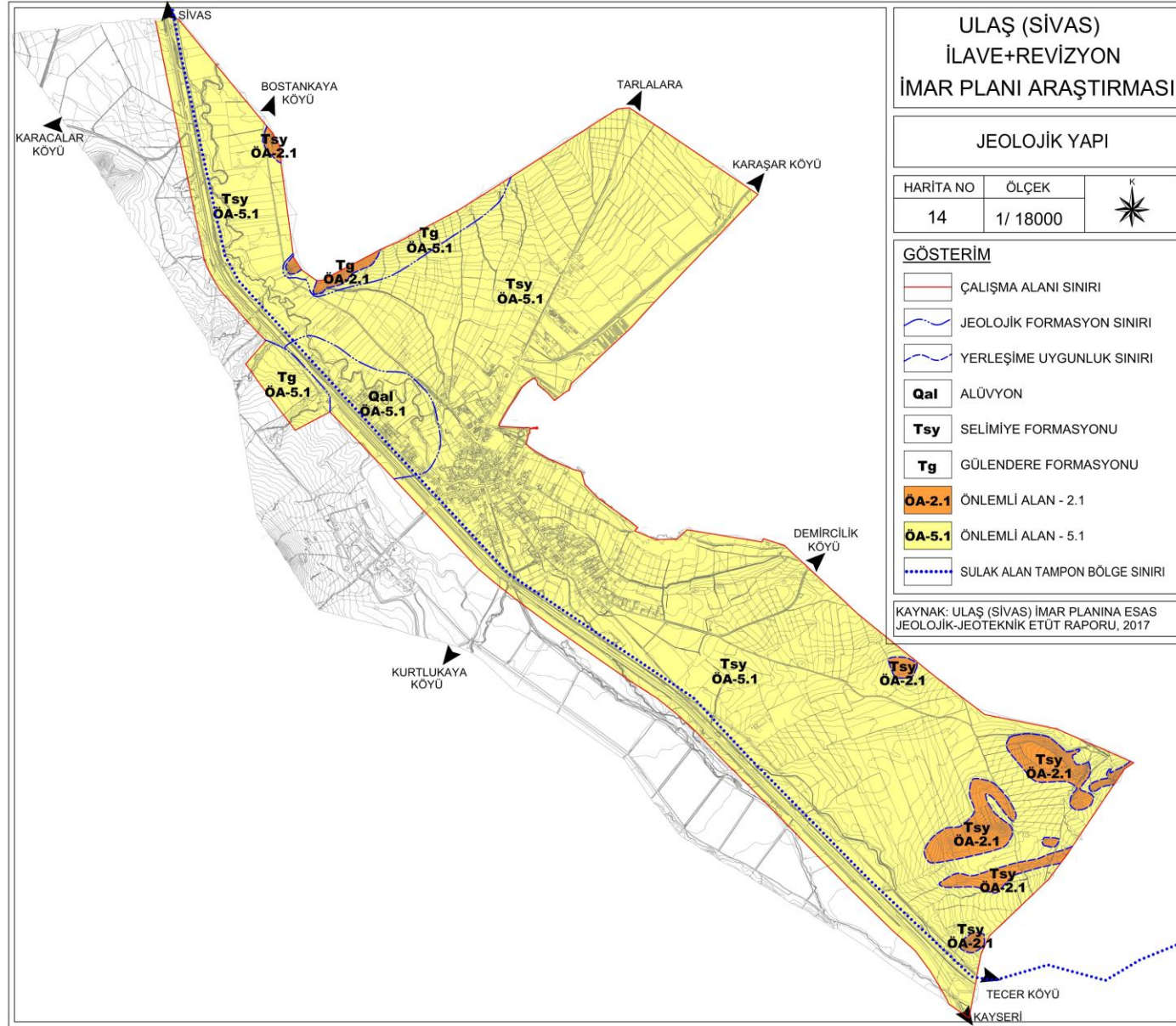
- İnceleme alanındaki zeminlerde oturma, şişme, taşıma gücü vb. mühendislik problemlerine yönelik ayrıntılı çalışma zemin etüdlerinde yapılarak gerek görülmesi halinde yapılacak zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Yapı yükleri rezidüel birim altındaki kaya ortamındaki kıltaşı-kumtaşı kesimlere veya zemin iyileştirmesi yapılan mühendislik problemleri gözlenmeyen seviyelere taşıtılmalıdır.
- Yapılaşmalarda çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- Alüvyon ve Yağbasan formasyon formasyon rezidüelinin şişme derecesi “düşük-ortayüksek ve çok yüksek” olduğundan, yapılacak hafif yapılar ve altyapı tesislerinde olabilecek hasarlara karşı alınacak önlemler zemin-temel etüdlerinde belirlenmelidir.
- İnceleme alanının kuzey kesiminde kalan göletin yağışlı dönemlerde taşma riski ile ilgili olarak planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı planlamanın DSİ’nin güncel görüşü doğrultusunda yapılmalıdır.
- Gölet kenarında yer alan sazlık, bataklık alanlarda yapılaşmaya gidilmeden önce alınacak mühendislik önlemleri zemin-temel etüdlerinde belirlenmelidir.

- Bu alanlarda yer yer gözlenen dolgu birimlerin, zemin temel etüdlerinde kalınlığı ve yayılımı belirlenerek bina temelleri dolgu altındaki jeolojik birimlerin mühendislik sorunları içermeyen seviyelerine taşıttırılmalıdır.
- Her türlü yapılaşmadan “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapıların yapılan temel seviyesinin mühendislik parametreleri, (şişme, oturma ve taşıma gücü vb.) zemin ve temel etüd çalışmalarında belirtilmelidir.

18. İnceleme alanı yapılacak her türlü yapı için “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

19. Bu rapor; Sivas İli, Ulaş İlçesi ve 9 adet 1/5000 ölçekli J38-A-01-D, J38-A-01-C, J38-A-02-D, J38-A-06-A, J38-A-06-B, J38-A-07-A, J38-A-07-B, J38-A-07-C, J38-A-07-D nolu halihazır haritalar ile 62 adet 1/1000 ölçekli hâlihazır haritalarda sınırları belirtilen toplamda 1345 Ha yüz ölçüme sahip alanın imar planına esas jeolojik/jeoteknik etüt raporu olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel/bina bazında zemin etüdü istenmelidir.” denilmektedir. (Harita 14: Jeoloji Durumu)

ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



DSİ Durumu

Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ Etüd, Planlama ve Tahsisler Dairesi Başkanlığı 28.11.2016 tarih ve 787357 sayılı yazısında;

“1-) Ekli 1/5000 ölçekli 9 adet hâlihazır paftanın kapsadığı alan içerisinde kuruluşça daha önceki yıllarda hizmete açılan Karacalar Barajı sulama sahaları ile Tecer ırmağı, Karaçayır, Korugandibi, Sırakaya dereleri ve 1 nolu dere yer almaktadır.

2-) Hâlihazır haritada işletmede olan “Sivas-Ulaş-Karacalar Barajı” sulama sahaları yeşil renkte taranarak işaretlenmiş olup, sulama sahalarında yerleşime kesinlikle izin verilmemelidir.

3-) Tecer ırmağının hâlihazır haritaya mavi renk ile işaretlenen Km:4+400-5+265 kesimi kuruluş tarafından önceki yıllarda ıslah edilmiş olup, 500 yıl frekanslı taşkın debisini geçirebilecek kapasitededir.

Tecer ırmağının Km:5+265-5+835 kesiminde doğal dere yatağı 500 yıl frekanslı taşkın debisini geçirebilecek kapasitede olup, doğal dere yatağı korunmalıdır. Irmak yatağı şevleri yazı eki CD’de mor renkte işaretlenmiş olup, planlama çalışmalarında şevler korunmalıdır.

Tecer ırmağının Km:0+000-4+400 ile Km:5+835-9+375 arası doğal dere yatağı yetersiz olup, taşkın etki alanları hâlihazır haritaya işaretlenmiştir. Yazımız eki CD’de işaretlenen ıslah tip kesitleri Belediyesince uygulanmadan taşkın etki alanlarında yerleşime izin verilmemelidir.

4-) Karaçayır, Korugandibi, Sırakaya ve 1 nolu derelerin hâlihazır haritaya işaretlenen güzergâhlarında doğal dere yatağı 500 yıl frekanslı taşkın debisini geçirebilecek kapasitede olup, yazımız eki CD’de işaretlenen dere yatağı şevleri korunmalıdır.

7-) CD’de mavi renk ile işaretlenen yüzeysel yağmur sularının sarfiyatlarının kontrolü ilgili belediye tarafından yağmur suyu projesi kapsamında sağlanmalıdır.

8-) Derelere ait hidrolojik karakteristikler tablo halinde yazı ekinde verilmiştir.

9-) Gelecekte yapılabilecek yatak temizliği ve benzeri diğer bakım-onarım amaçlı çalışmalarda kullanılmak üzere Tecer ırmağı ve Karaçayır deresinin her iki sahilinde diğer derelerin ise uygun bir sahilinde asgari 5.00 m genişliğinde devamlılığı olan yol şeritleri bırakılmalıdır. “ denilmektedir. (Harita 16: DSİ Durumu)

Tablo 24: Sivas-Ulaş İlçesi Derelerin Hidrolojik Karakteristik Tablosu

Dere Adı	Yağış Alanı (km ²)	Q100 (m ³ /s)	Q500 (m ³ /s)	Ortalama Dere Yatağı Eğimi
Tecer Irmağı	372,6	141,74	194,28	0,004
Karaçayır Deresi	88	36,7	50,32	0,006
Korugandibi Deresi	1,35	0,89	138	0,037
Sırakaya Deresi	0,5	0,8	1,1	0,06
1 Nolu Dere	0,55	0,6	0,8	0,046

Kaynak: DSI, 2016

Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü 12.07.2016 tarih ve 140431 sayılı yazısında “Yapılan inceleme neticesinde bahse konu alanda Ulaş Gölleri Ulusal Öneme Haiz Sulak Alanın yer aldığı tespit edilmiş olup, Ulaş Göller Ulusal Öneme Haiz Sulak Alan tescil sınırlarının (Ek-1) hazırlanacak planlara işlenmesi, ilave ve revizyon imar planı hükümlerinde Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğine uyulacağı hususuna yer verilerek sulak alan tescil sınırları içerisinde bahse konu yönetmeliğe riayet edilmesi gerekmektedir”. şeklinde görüş vermiştir.

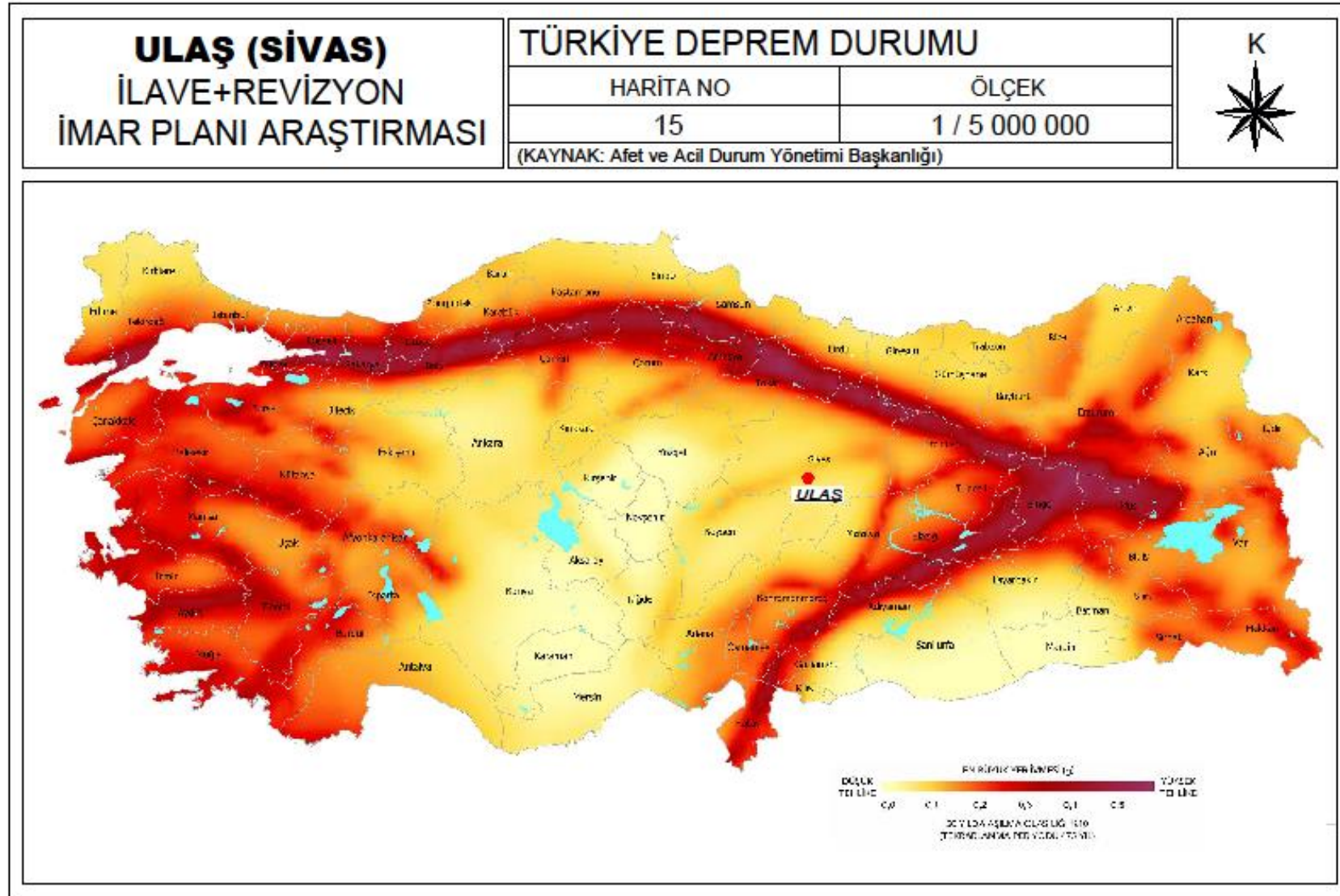
Deprem Durumu

Planlama alanında 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre en büyük yer ivmesi 0.2 g olarak belirlenmiştir. Buna göre düşük-orta tehlike sınıfı içerisinde yer alan planlama alanında tehlike sınıfı doğrultusunda, 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulması gerekmektedir. (Harita 15: Deprem Durumu)

ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



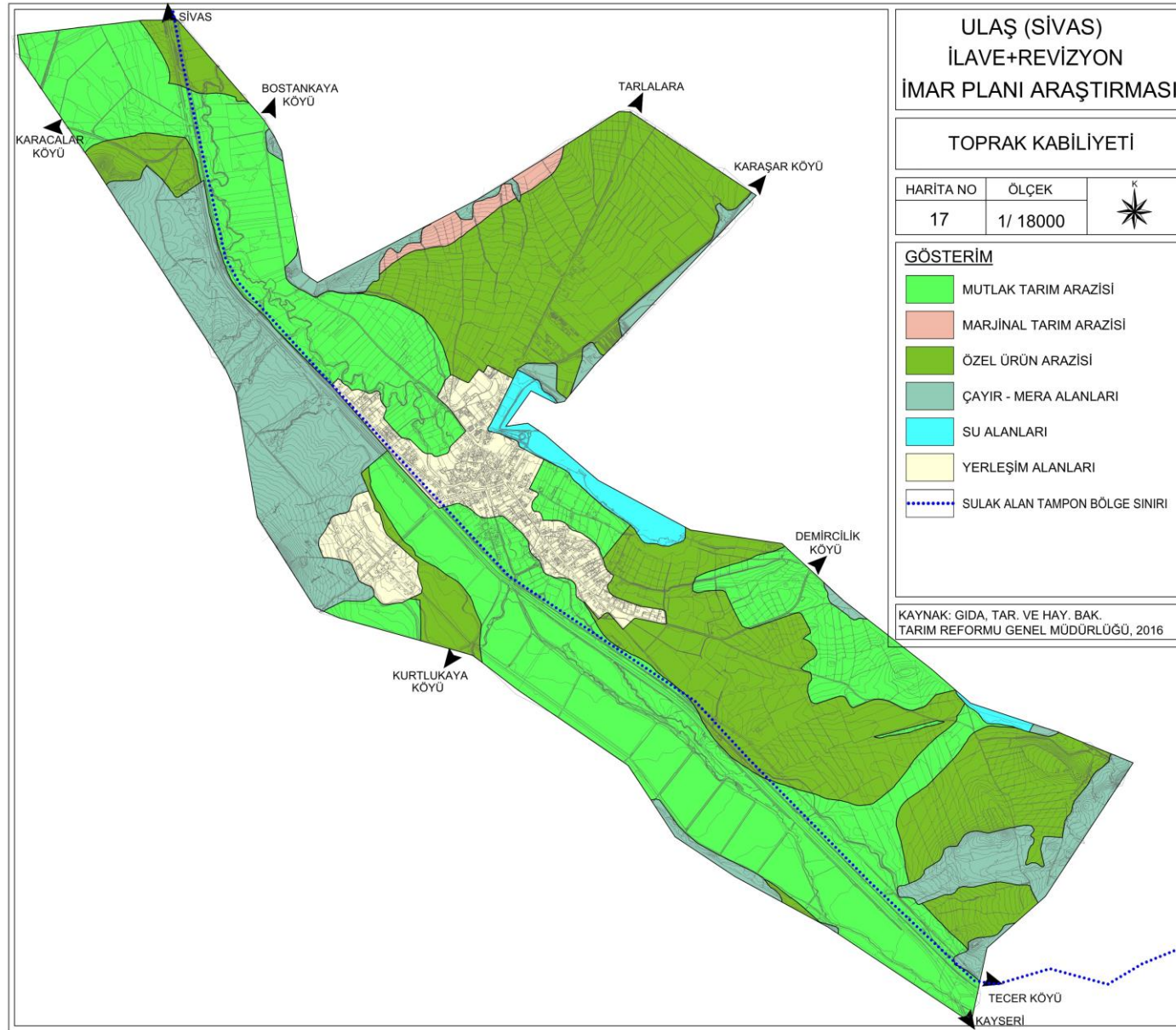
3.6. Toprak Kabiliyeti-Tarımsal Arazilerin Kullanımı

Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü tarafından 10.08.2016 tarih ve 7706-4523 sayılı kurum görüşünde gerekli incelemeler ve tespitler yapılmıştır.

İlgili yazının ekinde gönderilen rapora göre;

- *“Söz konusu planlama çalışmaları ile ilgili bilgiler ve sayısal verilerin işlendiği CD yazının ekinde sunulmaktadır.*
- *Söz konusu alan ile ilgili planlama çalışmaları yapılırken tarım dışı amaçla arazi kullanımı olması durumunda 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında ilgili kurumlardan izin alınması gerekmektedir.”* şeklinde ifade edilmiştir. (Harita 17: Toprak Kabiliyeti)

ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



3.7. İçme ve Kullanma Suyu

Yerleşmede içme suyu ile ilgili yakın zamanda yapılmış bir proje bulunmamaktadır. Sivas İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü tarafından 02.09.2016 tarih ve E.18218 sayılı yazısında “*Plan Proje Yatırım ve İnşaat Müdürlüğü, Tarımsal Hizmetler Müdürlüğü ve Emlak ve İstimlak Müdürlüğü, söz konusu çalışmanın herhangi bir sakıncası olmadığını bildirmiştir. Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü’nün, Tecer dağındaki kaynaktan beslenen Demir Çelik fabrikası ve yerleşkesi ile Ulaş İlçesi’nin su ihtiyacını karşılayan bir içme suyu isale hattının mevcut olduğu ancak hattın geçtiği yer konusunda bilgi sahibi olunmadığı*” belirtilmiştir.

3.8. Maden Kaynakları

Sivas ili krom yatak ve zuhurlar özellikle Kangal, Zara, Hafik, Divriği ve Ulaş ilçelerinde yoğunlaşmıştır. Ancak çalışma alanı sınırları içerisinde maden işletmesi bulunmamaktadır.

3.9. Görsel Değerler-Görü Noktaları

Ulaş engebese az bir alanda kurulmuş bir yerleşimdir. Yerleşim sınırları etrafında göl ve dere yatakları bulunmaktadır. Yerleşmede görsel bir değer olarak Ulaş Gölü verilebilir. İlçenin merkezinde bulunan tuz gölü kışları dolu olup yaz mevsiminde kuruyarak beyaz bir görüntüye sahip olmaktadır. Tecer deresi ile beslenerek göl canlılığına devam etmekte ve halkın gezebileceği mesire alanları ile kent yaşantısında yer almaktadır.

3.10. Çevre Sorunları Yönünden Durum

Yerleşme içinde ve yakın çevresinde, çevre kirliliğine neden olabilecek konut dışı kentsel kullanımlar bulunmamaktadır. Ulaş’ı ilgilendiren çevre sorunları yerleşmedeki yaşam tarzından kaynaklıdır. Ayrıca, yerleşmenin kırsal yapısına bağlı halkın ana geçim kaynağı olan, evlerin yanındaki müstemilatlarda ve kentsel alan dışında yer alan besihanelerde büyükbaş ve küçükbaş hayvan yetiştirme faaliyetlerinden kaynaklanan bir çevre kirliliğinden söz edilebilir.

Yerleşmedeki konutlar ısınma için odun, kömür ve tezek kullanmaktadır. Yerleşmenin coğrafi konumu ve rüzgâr durumunun uygun olması nedeniyle rüzgarsız olan günler dışında hava kirliliği yaşanmamaktadır. Ulaş’ta belediye tarafından toplanan çöpler ilçe dışında kayseri yolu üzerinde depolanmaktadır.

4. Sosyo-Ekonomik Yapı

Ulaş ilçesi; Sivas ilinin küçük yerleşim yerlerinden biridir. 1968 senesinde belediye iken 1990 senesinde ilçe statüsü kazanmıştır. 1985 yılında nüfusu 15.266 kişi iken günümüzde 8443 kişidir. Nüfus artış hızı iyice azalmıştır. Ulaş ilçe merkezi verdiği yüksek orandaki göç nedeniyle, Sivas ilinin 17 ilçesi içerisinde nüfus büyüklüğü açısından 12. sırada yer almaktadır.

Kırsal yerleşim etkilerinin sıkça görüldüğü Ulaş ilçesinde ekonomik yapı çoğunlukla tarıma ve hayvancılığa dayanmaktadır. Bu durum kendini fiziksel mekânda da göstermektedir.

4.1. Nüfus

4.1.1. Kentsel Nüfus Değişimi

Ulaş, Sivas merkez ilçeye bağlı bucak merkezi durumundayken 20 Mayıs 1990 tarihinde ilçe statüsü kazanmıştır. 1985 yılı toplam nüfus sayımlarında nüfusu 15.266 kişi iken ilçe olmasıyla birlikte nüfusu azalarak 1990 sayımında 13.801 kişi olmuştur. Zamanla ekonomik nedenlerle nüfusta azalmalar meydana gelmiştir.

2021 yılı nüfus tespitine göre; Sivas iline bağlı ilçe merkezi olan Ulaş'ın kentsel nüfusu 2.949 kişidir. Bu nüfusun 1.533 kişisi (%52) erkek nüfus, 1.416 kişisi (%48) ise kadın nüfustur. Ulaş'ın kentsel nüfusu aşağıdaki tabloda yıl yıl verilmiştir. Bu tabloda görüleceği gibi Ulaş nüfusu 2000 senesine kadar artış göstermiş 2010 senesinde ülke genelinde nüfus sayımı yöntemi değişikliğinden kaynaklandığı düşünülen ani bir düşme ve daha sonrası yıllarda da azalma eğilimi içinde bir durum sergilemektedir. Kentsel nüfus yoğunluğu 2,69 kişi/km² ve nüfus artış hızı %-2,60'dır.

Aşağıdaki tabloda 1985-2021 yılları arasında Türkiye, Sivas İli ve Ulaş ilçesinin nüfus sayım yıllarına göre kentsel nüfus bilgileri yer almaktadır.

Tablo 25: Ulaş İlçesi, Sivas İli ve Türkiye'nin Yıllara Göre Nüfus (Kentsel) Değişimleri (1985-2021)

	1985	1990	1995(*)	2000	2005(*)	2010	2015	2020	2021
Ulaş	2.726	2.488	2.904	3.390	3.106	2.846	3.594	3.151	2.949
Sivas	315.336	381.947	401.381	421.804	427.825	433.932	428.426	477.931	482.978
Türkiye	26.865.757	33.326.351	38.295.764	44.006.184	49.740.641	56.222.356	72.523.134	77.736.041	84.680.273

* 1995 yılı nüfusu 1990 ve 2000 sayım sonuçlarına göre ve 2005 yılı nüfusu 2000 ve 2010 nüfusları kullanılarak logaritmik olarak hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK, 2021

Tablo 26: Ulaş, Sivas İli ve Türkiye'nin Yıllara Göre Nüfus (Kentsel) İndeksleri (1985-2021)

	1985	1990	1995*	2005*	2010	2015	2021
Ulaş	100	91	107	114	104	132	132
Sivas	100	121	127	136	138	136	136
Türkiye	100	124	143	185	209	270	270

* Yıllık nüfus artış hızı= $((\ln(\text{Son sayım}) - \ln(\text{İlk sayım})) / \text{İki yıl arasındaki fark}) * 100$

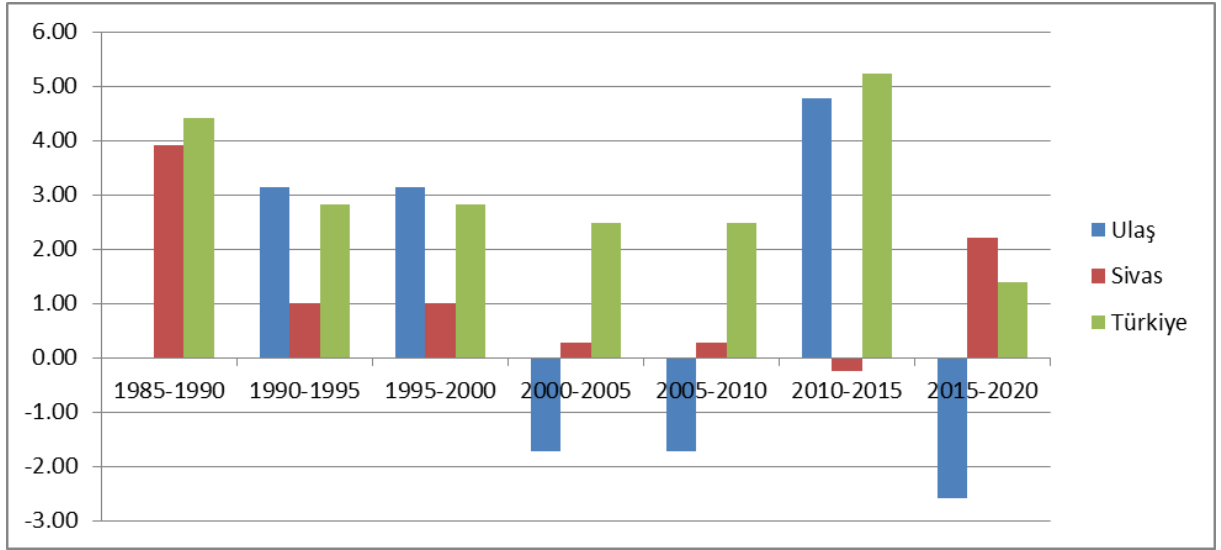
* 1995 yılı nüfusu 1990 ve 2000 sayım sonuçlarına göre ve 2005 yılı nüfusu 2000 ve 2010 nüfusları kullanılarak logaritmik olarak hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK, 2021

Tablo 27: Ulaş İlçesi, Sivas İli ve Türkiye'nin Yıllara Göre Nüfus (Kentsel) Değişim Oranları (1985-2021)

	1985-1990	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010	2010-2015	2015-2021
Ulaş	0,00	3,14	3,14	-1,73	-1,73	4,78	-3,88
Sivas	3,91	1,00	1,00	0,28	0,28	-0,26	2,43
Türkiye	4,40	2,82	2,82	2,48	2,48	5,22	3,15

Kaynak: TÜİK, 2021



Grafik 3: Ulaş Beldesi, Sivas İli ve Türkiye'nin Yıllara Göre Nüfus (Kentsel) Oranları

4.1.2. Kente Göç-Kentten Dışa Göç

Ulaş özellikle kırsal alanlarından dışarıya göç veren bir yerleşmedir. Ancak, aynı zamanda çok az da olsa göç almaktadır. İlçenin aldığı göçten fazla göç verdiği görülmektedir.

Ulaş ilçesinin göç verilerinin net olarak elde edilememesinden ötürü, bu bölümde ilçenin bağlı olduğu Sivas iline ve ilçe geneline ait göç verileri kullanılmıştır. 2021 yılı TÜİK göç istatistiklerine bakıldığında; Sivas ilinin aldığı göç 25.720 kişi, verdiği göç ise 28.285 kişidir. Net göç -2.565 olarak hesaplanırken net göç hızı -4,00 olarak

ölçülmüştür. Sivas ilinden İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerin yanında çevre illere de göç verilmektedir. Ulaş ilçesi sanayi ve hizmetler sektörünün gelişmemiş olması nedeniyle iş gücüne bağlı göç almamaktadır. İlçede yer alan resmi kurumlar kaynaklı bir göç alma söz konusudur.

İşsizlik Türkiye ortalamasının üstündedir. Ulaş'ta işsizliğe neden olan en büyük sorunlar; bölgede iş imkânlarının kısıtlı olması, sanayi sektörünün gelişmemiş olması, vasıflı işçi sayısının azlığı ve eğitim düzeyinin yetersizliğidir. Bu nedenlerden dolayı ilçede çoğunlukla gençler il dışına göç etmektedir.

Bir diğer göç nedeni ise eğitimidir. Eğitim amacıyla başka illere gidenlerin bir kısmı eğitimini tamamladıktan sonra geri dönmemektedir. Özellikle yüksekokuldan mezun olduktan sonra da kente dönüş çok az olmaktadır.

4.1.3. Kentsel Nüfusun Dağılımı

Ulaş ilçe sınırları içinde mahalle sayısı 4'dür. 2021 yılı verilerine göre toplam nüfus 8.005 kişi, kentsel nüfusu 2.949 kişi ve toplam hane sayısı 805'dir.

Tablo 28: Ulaş İlçesi Mahalle Nüfusları (2021)

İlçe Merkezi ve Mahalleler	Toplam Nüfuslar
Esentepe Mahallesi	586
Hürriyet Mahallesi	747
Yenikarahisar Mahallesi	810
Yeşilyurt Mahallesi	806
Toplam	2.949

Kaynak: TÜİK, 202.

Ulaş ilçe merkezinde Esentepe, Hürriyet, Yenikarahisar ve Yeşilyurt Mahalleleri bulunmaktadır. Ancak imar planı çalışma alanı içerisinde; sadece Esentepe, Hürriyet ve Yeşilyurt mahalleri yer almaktadır. Bu nedenle Ulaş ilçesinin harita alanı içinde kalan nüfusu **2.139** kişidir.

4.1.4. Nüfusun Yapısı

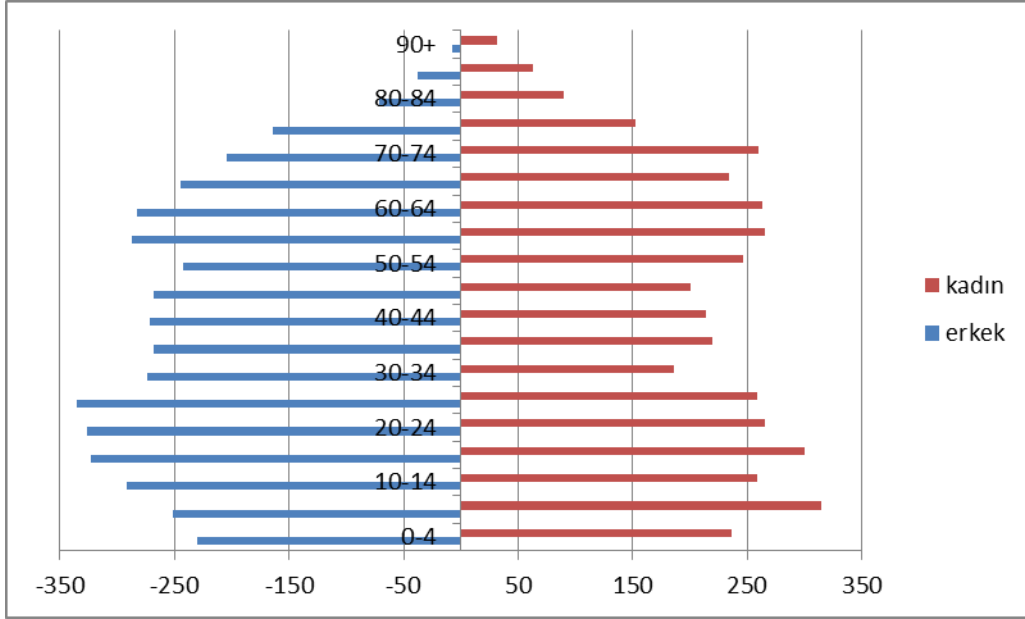
Ulaş ilçesinin 2021 yılı rakamlarına göre toplam 8.005 kişi olan nüfusun 4.188 kişisi erkek, 3.817 kişisi ise kadındır. Genel olarak Türkiye nüfusuna yakın özelliklerde bir yaş grafiği göstermektedir. Ulaş ilçesinde yaş gruplarına göre dağılım ve buna göre elde edilen sonuçlar aşağıdaki tablo ve grafikte gösterilmektedir.

Tablo 29: Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı (2020)

	Erkek		Kadın		Toplam		Türkiye(%)
	Sayı	(%)	Sayı	(%)	Sayı	(%)	
0-4	207	4,94	218	5,71	425	5,31	7,06
5-9	224	5,35	264	6,92	488	6,10	7,90
10-14	283	6,76	258	6,76	541	6,76	7,36
15-19	300	7,16	258	6,76	558	6,97	7,43
20-24	302	7,21	255	6,68	557	6,96	8,04
25-29	310	7,40	211	5,53	521	6,51	7,73
30-34	254	6,06	166	4,35	420	5,25	7,57
35-39	258	6,16	191	5,00	449	5,61	7,62
40-44	276	6,59	225	5,89	501	6,26	7,81
45-49	245	5,85	203	5,32	448	5,60	6,76
50-54	256	6,11	206	5,40	462	5,77	5,67
55-59	280	6,69	274	7,18	554	6,92	5,62
60-64	259	6,18	240	6,29	499	6,23	3,59
65-69	267	6,38	248	6,50	515	6,43	3,77
70-74	197	4,70	244	6,39	441	5,51	2,60
75-79	162	3,87	165	4,32	327	4,08	1,66
80-84	70	1,67	96	2,52	166	2,07	1,03
85-89	31	0,74	60	1,57	91	1,14	0,54
90+	7	0,17	35	0,92	42	0,52	0,24
Toplam	4.188	100,00	3.817	100,00	8.005	100,00	100,00

Kaynak: TÜİK, 2021

Ulaş'ın nüfus yaş aralıkları dağılımı incelendiğinde en fazla nüfusun 20-24,15-19, 10-14 ve 0-4 yaş aralıklarında toplandığı görülmektedir. Yerleşmede Türkiye genelinde olduğu gibi genç nüfus oldukça fazladır.



Grafik 4: Yaş Piramidi, 2021

Tablo 30: Ulaş İlçe Merkezi'nin Nüfus Özellikleri

Nüfus Özelliği	Açıklama	Yerleşim	
		Toplam	Oranı (%)
Toplam Nüfus		8.005	100,00
Erkek Nüfus		4.188	52,32
Kadın Nüfus		3.817	47,68
Çocuk Nüfus	0 -14 yaş grubu	1.454	18,16
Faal Nüfus	15 - 64 yaş grubu	4.969	62,07
Yaşlı Nüfus	65 + yaş grubu	1.582	19,76

Kaynak: TÜİK,2021

Ulaş ilçesi toplam nüfusunun yaş grupları ve cinsiyete göre dağılımından çıkartılan bulgular aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 31: Nüfus Özellikleri Yüzdesi (2020)

Cinsiyet Oranı	Erkek Nüfus/Kadın Nüfus	4.188/3.817	1,10
Bağımlılık Oranı	[(0-14 yaş grubu)+(65 + yaş grubu)]/ (15-64 yaş grubu)	(1.454+1.582)/4.969	0,61
Nüfusun İktisaden Faal Olma Durumu	(15-64 yaş grubu)/Toplam Nüfus	4.969/8.005	0,62
Yaşlı Nüfus Oranı	(65 + yaş grubu)/Toplam Nüfus	1.582/8.003	0,20

Kaynak: TÜİK,2021

Yerleşmede nüfusun %62'si faal nüfus oluşturmakta olup bağımlılık oranı da düşük seviyededir.

4.1.5. Aile Yapısı

Yerleşmede ortalama hane büyüklüğü 3,91 kişi, ortalama aile büyüklüğü ise 1,20 kişidir.

İlçede bütün mahallelere ilişkin nüfus ve aile yapısı bilgileri aşağıdaki tablolarda verilmektedir.

Tablo 32: Ulaş Aile Yapısı (Tüm Mahalleler) (2021)

Mahalle Adı	Nüfus (kişi)	Hane Sayısı	Hane Büyüklüğü
Esentepe	586	180	3,26
Hürriyet	747	182	4,11
Yenikarahisar	810	206	3,93
Yeşilyurt	806	187	4,31
Toplam	2.949	754	3,91

*Bu Mahallelerin Hane Sayıları, TÜİK Verilerinde, Birleştirilerek Tek Bir Sayı Olarak Verilmiştir. Bu Nedenle Hane Sayıları Mahalle Nüfusunun Ortalama Hane Büyüklüğüne Bölünmesi ile Elde Edilmiştir

** Esentepe, Hürriyet, Yeşilyurt Mahalleleri Halihazır Harita Sınırları İçerisinde Kalıp Planlama Alanını Oluşturmaktadır.

Kaynak: TÜİK, Arazi ve Büro Çalışmaları 2021

Ulaş ilçesi demografik özellikler açısından, bağlı olduğu Sivas İli ve İç Anadolu Bölgesi'nden farklılık göstermemektedir. Alanda bölgeye özgü geleneksel "geniş aile" yapısında bozulmalar yaşanmaktadır. Bu durum hanede yaşayan aile sayısı ve hane halkı sayılarındaki azalmalarda kendini göstermektedir.

Yerleşmede çalışma çağına gelen nüfus ise iş bulmak amacıyla dışarıya göç etmekte bunun sonucunda da yerleşik nüfusun önemli bir bölümünü orta ve üst yaş grubu oluşturmaktadır. Doğurganlık oranının yüksek olması çocuk nüfus oranının fazla olmasını da beraberinde getirmektedir.

Yerleşmede halk genelde kendi mülkiyetindeki konutlarda oturmaktadır. Kirada oturanlar yok denecek kadar azdır. Resmi görevliler çoğunlukla bağlı bulundukları kurumun lojmanında veya çok yakın olan İl Merkezi'nde oturmaktadır. Yerleşmenin kent merkezi yoğun ve organik bir yapıdayken dış kesimler de dağınık ve seyrek bir yapılaşma gözlenmektedir.

Çalışma alanı içerisinde bulunan evler genellikle 1 veya 2 katlı müstakil konutlardır, yerleşmenin gelişim bölgelerinde 5 kata kadar yapılaşmalar görülmektedir.

5. Projeksiyonlar

5.1. Kentsel Nüfus Projeksiyonları

İmar planına esas olacak nüfus projeksiyonları için, En Küçük Kareler yöntemi ile doğrusal ve logaritmik, 4 farklı Üssel Artış Yöntemi ve bileşik faiz yöntemi kullanılarak hesaplama yapılmıştır.

Kentsel nüfus projeksiyonları; planlama alanında, plan dönemi sonunda yerleşecek tüm kentsel nüfusun alt ve üst değerlerine ve dağılımına ilişkin kestirim, belirleme ve kabulleri içermektedir. Yapılan nüfus projeksiyonunu izleyerek, kentte ortalama aile büyüklüğü-hane halkı sayısına göre, gelecekteki kentsel konut ihtiyacı hesaplanacaktır.

Tablo 33: Nüfus Projeksiyon Hesapları 1

Yıllar	x	Nüfus (P)	x ²	P·x	Log P	Log P·x		r (Log)
1985	-3	2.726	9	-8178	3,4355	-10,3066		
1990	-2	2.488	4	-4976	3,3959	-6,7917		-0,0181
1995	-1	2.904	1	-2904	3,4630	-3,4630		0,0314
2000	0	3.390	0	0	3,5302	0,0000		0,0314
2005	1	3.106	1	3106	3,4922	3,4922		-0,0173
2010	2	2.846	4	5692	3,4542	6,9085		-0,0173
2015	3	3.594	9	10782	3,5556	10,6667		0,0478
Σ	0	21.054	28	3522	24,3266	0,5061		0,0096

Tablo 34: Nüfus Projeksiyon Hesapları 2

(1)	ULAŞ			(1985-10) Yıllık Nüfus Artışı r =			0,00964	
(2)	ULAŞ			(1985-00) Yıllık Nüfus Artışı r =			0,00655	
(3)	İL MERKEZİ (Kentsel)			(1995-10) Yıllık Nüfus Artışı r =			0,00511	
(4)	TÜRKİYE (Toplam)			(1995-10) Yıllık Nüfus Artışı r =			0,01174	
	a =	3008		Log(a) =	3,4752	Korelasyon Katsayısı		
	b =	126		Log(b) =	0,0181	r =	0,707149	

Tablo 35: Nüfus Projeksiyon Hesapları 3

Yıllar	x	En Küçük Kareler		Bileşik Faiz	Üssel Artış			
		Doğrusal	Logaritmik		(1)	(2)	(3)	(4)
2020	4	3.511	3.528	3.771	3.771	3.714	3.687	3.811
2025	5	3.637	3.678	3.956	3.958	3.837	3.783	4.042
2030	6	3.762	3.834	4.150	4.153	3.965	3.881	4.286
2035	7	3.888	3.997	4.354	4.358	4.097	3.981	4.545
2040	8	4.014	4.167	4.568	4.573	4.233	4.084	4.820

Tablo 36: Nüfus Projeksiyon Hesapları 4

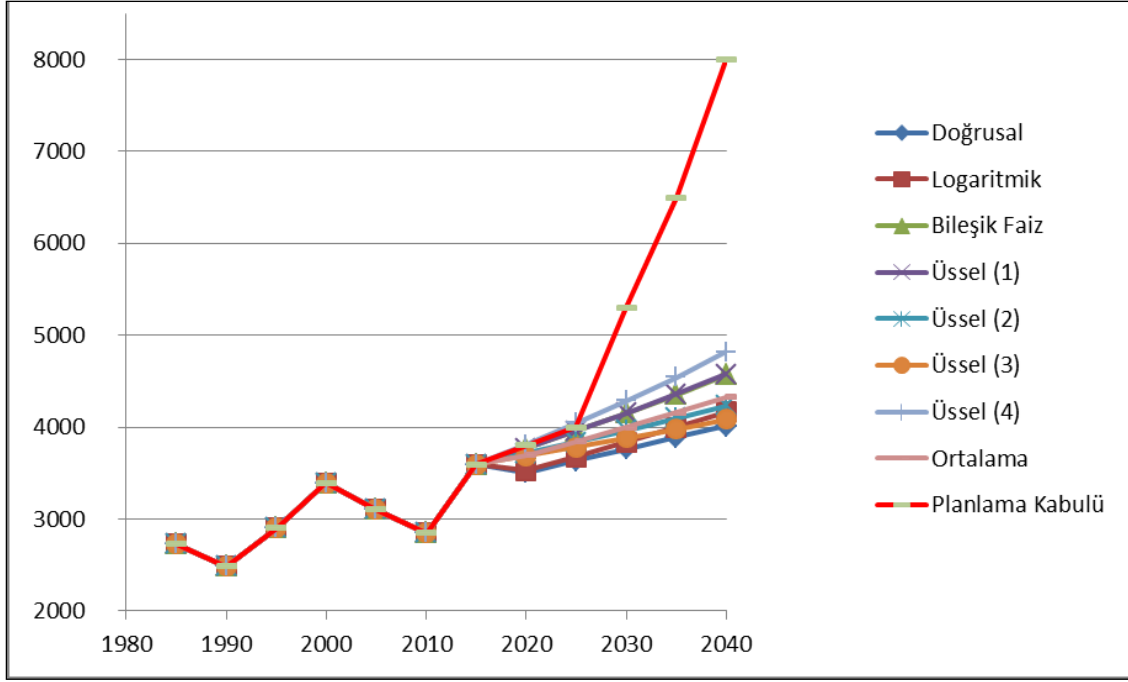
En Küçük Kareler Metodu	
Doğrusal	Logaritmik
$P_t = a + bx$	$\text{Log } P_t = \text{Log } a + \text{Log } bx$
$a = P / n$	$\text{Log } a = \text{Log } P / n$
$b = Px / x^2$	$\text{Log } b = \text{Log } Px / x^2$

Üssel Artış	Bileşik Faiz
$P_t = P_o e^{rt}$	$P_t = P_o (1+r)^t$
P : Gözlem Yılı Nüfusu	n : Gözlem Yılı Sayısı
P_t : Projeksiyon Yılı Nüfusu	r : Ortalama Nüfus Artışı
P_o : 2000 Yılı Nüfusu	t : P_t Yılı - P_o Yılı

Tablo 37: Nüfus Projeksiyon Hesapları 5

Yıllar	En Küçük Kareler			Üssel Artış					
	Doğrusal	Logaritmik	Bileşik Faiz	Üssel (1)	Üssel (2)	Üssel (3)	Üssel (4)	Ortalama	Planlama Kabulü
1985	2.726	2.726	2.726	2.726	2.726	2.726	2.726	2.726	2.726
1990	2.488	2.488	2.488	2.488	2.488	2.488	2.488	2.488	2.488
1995	2.904	2.904	2.904	2.904	2.904	2.904	2.904	2.904	2.904
2000	3.390	3.390	3.390	3.390	3.390	3.390	3.390	3.390	3.390
2005	3.106	3.106	3.106	3.106	3.106	3.106	3.106	3.106	3.106
2010	2.846	2.846	2.846	2.846	2.846	2.846	2.846	2.846	2.846
2015	3.594	3.594	3.594	3.594	3.594	3.594	3.594	3.594	3.594
2020	3.511	3.528	3.771	3.771	3.714	3.687	3.811	3.694	3.800
2025	3.637	3.678	3.956	3.958	3.837	3.783	4.042	3.842	4.000
2030	3.762	3.834	4.150	4.153	3.965	3.881	4.286	3.997	5.300
2035	3.888	3.997	4.354	4.358	4.097	3.981	4.545	4.157	6.500
2040	4.014	4.167	4.568	4.573	4.233	4.084	4.820	4.325	8.000

Kaynak: TÜİK Nüfus Verileri ve Büro Çalışmaları



Grafik 5: Nüfus Projeksiyonları Grafiği

1980-2010 arasında beş yıllık dönemlerdeki nüfuslar temel alınarak farklı metotlarla yapılan nüfus projeksiyonları sunulmuştur. Tüm yöntemler beş yıllık dönemleri baz aldıkları için 1995 nüfusu 1990 ve 2000 nüfusları ara değeri olarak kabul edilmiştir. Aynı yöntemle 2000 ve 2010 nüfusları temel alınarak 2005 nüfusu hesaplanmıştır. Projeksiyon hedef yılı 2040 olarak alınmıştır.

Yapılan nüfus projeksiyonları sonucunda, Ulaş ilçesinin 2040 yılı nüfusu için en yüksek değer Üssel 4. Yöntemiyle 4.820 kişi, En düşük değer ise Doğrusal yöntemle 4.014 kişi olarak bulunmuştur. Projeksiyonların en yüksek ve en düşük değerler ortalama dışı bırakılarak alınan ortalaması 4.325 kişidir. İlçe merkezi olması ve merkezi yönetimin bu yönde yatırımlarının olması nedeniyle nüfusun bugüne kadar olan gelişiminin üstünde bir gelişim göstereceği varsayılmıştır. Ayrıca ilçede yer alan Tigem işletmesinin üst ölçekli planlarda da belirtildiği gibi istihdamdaki rolünün önemli olması ve bu alanda çalışan nüfusun günümüz şartlarından farklı olarak Sivas kent merkezinde oturmak yerine kentsel gelişimini tamamlamış Ulaş yerleşiminde devam edeceği varsayılarak üst ölçekli planlarla uyumlu olarak projeksiyon dönem nüfusunun 8.000 kişi olacağı öngörülmektedir. Geçmiş yıllarda hesap için geçerli kabul edilebilecek mahalle ölçeğinde veri olmaması dolayısı ile projeksiyon nüfusu

ilçe toplamı için hesaplanmıştır. Buna paralel olarak; 3 mahalle için hesaplanan planlama alanı projeksiyon nüfusu 7.100 kişidir.

5.2. Sektörel Projeksiyonlar

Ulaş ilçesi 2021 nüfusunda bugün için yapılan hesaplamalara göre; planlama alanında toplam 830 kişinin çalıştığı belirlenmiştir. Çalışanların toplam nüfusa oranı %10.36'dır. Sadece harita alanı içi nüfusa göre oran ise %28,14'dür. Bu oranın projeksiyon dönemi sonunda da tarım sektöründe artış olacağı ve genel olarak tarım dışı sektörlerde de sayı ve oran olarak artış olabileceği varsayılarak 2040 yılında çalışacak nüfusun tüm nüfusa oranı %12,88 ve harita alanı içi nüfusa oranı %37,18 kabul edilerek ve harita alanı içerisinde 2.640 kişi çalışacağı bulunmuştur.

2040 yılı projeksiyon çalışan nüfus bilgileri, 2021 yılı ADNKS nüfus sayımı sonuçları ile karşılaştırmalı olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 38: 2040 Yılı Projeksiyon Dönem Çalışan Nüfus Bilgileri

	2021	2040
Toplam Nüfus	8.005	20.500
Planlama Alanı	2.139	7.100
Çalışan Nüfus	830	2.640
Çalışan/Toplam Nüfus (%)	10,36	12,88
Çalışan/Harita İçi Nüfus (%)	28,14	36,16

Kaynak: Büro çalışmaları

Yerleşmenin ekonomik yapısında projeksiyon dönemi içindeki en büyük değişikliğin tarım dışı faaliyetlerin gelişmesi şeklinde olacağı ve tarımda büyük değişiklik olmayacağı öngörülmüştür. Günümüzdeki gibi ekonomik yapının temelini tarım ve hayvancılığın oluşturacağı varsayılmıştır.

Ekonomik yapıya ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda 2021 yılı ile karşılaştırılmalı olarak verilmiştir.

Tablo 39: Çalışanların Sektörlere Göre Mevcut Dağılımı ve Projeksiyonları

Sektörler	Faaliyet Kolu	2021				2040			
		Toplam Çalışan Sayısı	Toplam Çalışan Sayısına Oranı (%)	Harita İçi Mahallelerin Toplam nüfusuna Oranı (%)	Tüm İlçe Nüfusuna Oranı (%)	Toplam Çalışan Sayısı	Toplam Çalışan Sayısına Oranı (%)	Harita İçi Mahallelerin Toplam nüfusuna Oranı (%)	Tüm İlçe Nüfusuna Oranı (%)
Tarım	Tarım ve Hayvancılık	254	30,60	10,95	8,61	3,17	30,30	11,27	3,90
	Toplam	254	30,60	10,95	8,61	3,17	30,30	11,27	3,90
Hizmetler	Genel İdare	252	30,36	10,86	8,55	3,15	15,15	5,63	1,95
	Eğitim	86	10,36	3,71	2,92	1,07	9,09	3,38	1,17
	Sağlık	45	5,42	1,94	1,53	0,56	3,03	1,13	0,39
	Ticaret	132	15,90	5,69	4,48	1,65	15,15	5,63	1,95
	Ulaştırma	19	2,29	0,82	0,64	0,24	3,03	1,13	0,39
	Toplam	534	64,34	23,02	18,11	6,67	45,45	16,90	5,85
Sanayi	Sanayi	-	-	-	-	-	6,06	2,25	0,78
	Küçük Sanatlar	18	2,17	0,78	0,61	0,22	15,15	5,63	1,95
	İnşaat	24	2,89	1,03	0,81	0,30	3,03	1,13	0,39
	Toplam	42	5,06	1,81	1,42	0,52	24,24	9,01	3,12
Genel Toplam		830	100,00	35,78	9,83	28,15	10,37	37,18	12,88

Kaynak: Yerel İnceleme ve Büro çalışmaları

* Harita içi nüfus toplam ilçe nüfus projeksiyonuna paralel olarak aritmetik hesaplama ile elde edilmiştir.

Projeksiyon dönem içindeki ekonomik yapıda;

Tarım da modern yöntemlerin kullanılması ve hayvancılığında daha organize bir şekilde yapılacağı öngörülerek, oranın aynı kalacağı ve çalışan nüfusun %30'unu kapsayacağı,

Yeni idari birimlerin yerleşmeye gelmesi ve planlı dönemle birlikte belediye hizmetlerinde olacak artışla orantılı idari hizmetlerde çalışan sayılarının artacağı,

Küçük sanayi sektörünün, tarım ve hayvancılıkta modern yöntemlerin kullanılması doğrultusunda gelişeceği,

Diğer sektörlerde de günümüz gereksinimleri doğrultusunda küçük artışlar olacağı kabul edilmiştir.

Planlama çalışmasında kişi başı 2 metrekare ticaret alanı, 3 metrekare küçük sanayi alanı düzenlenmesi yapılması yeterli olacaktır.

6. Eğitim Durumu

2020 yılı verilerine göre; Ulaş ilçe genelinde okur-yazar olmayanların oranı %6,70, yüksel okul mezunlarının oranı %6,36, lise mezunlarının oranı ise %14,97'dir. Bu durumun çalışma amacıyla ilçe dışına gidenlerden kaynaklandığı açıktır.

Tablo 40: Bitirilen eğitim düzeyi ve cinsiyete göre nüfus 6+ yaş (2020)

Eğitim Düzeyi	Toplam		Erkek		Kadın	
	Kişi Sayısı	%	Kişi Sayısı	%	Kişi Sayısı	%
Okuma yazma bilmeyen	527	6.70	63	1.54	464	12.32
Okuma yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen	921	11.71	329	8.03	592	15.72
İlkokul	2252	28.64	1076	26.27	1176	31.23
İlköğretim	707	8.99	465	11.35	242	6.43
Ortaokul	1681	21.38	1024	25.00	657	17.45
Lise	1177	14.97	805	19.65	372	9.88
Yüksek Okul	500	6.36	276	6.74	224	5.95
Yüksek Lisans Mezunu	24	0.31	18	0.44	6	0.16
Doktora Mezunu	7	0.09	5	0.12	2	0.05
Bilinmeyen	66	0.84	35	0.85	31	0.82
Toplam	7862	100	4096	100	3766	100

Kaynak: TÜİK, 2020

Tablo 41: Ulaş, Sivas, Türkiye Eğitim Durumu +6 yaş (2020)

Eğitim Düzeyi	Ulaş (2017)		Sivas (2017)		Türkiye (2017)	
	Toplam Kişi	Oran (%)	Toplam Kişi	Oran (%)	Toplam Kişi	Oran (%)
Okuma yazma bilmeyen	527	6.70	25867	4.45	1914783	2.56
Okuma yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen	921	11.71	55353	9.52	7638845	10.20
İlkokul	2252	28.64	134055	23.06	17002824	22.70
İlköğretim	707	8.99	40234	6.92	5468879	7.30
Ortaokul	1681	21.38	107920	18.57	14077879	18.79
Lise	1177	14.97	126107	21.70	15773910	21.06
Yüksek Okul	500	6.36	76399	13.14	11006443	14.69
Yüksek lisans mezunu	24	0.31	6744	1.16	1125882	1.50
Doktora mezunu	7	0.09	1709	0.29	221407	0.30
Bilinmeyen	66	0.84	6818	1.17	679722	0.91
Toplam	7862	100	581206	100	74910574	100

Kaynak: TÜİK, 2020

Tablo 42: Okuma Yazma Durumu ve Cinsiyete Göre Nüfus 6 +yaş (2020)

Eğitim Düzeyi	Toplam		Erkek		Kadın	
	Kişi	%	Kişi	%	Kişi	%
Okuma yazma bilmeyen	527	6.70	63	1.54	464	12.32
Okuma yazma bilen	7269	92.46	3998	97.61	3271	86.86
Bilinmeyen	66	0.84	35	0.85	31	0.82
Toplam	7862	100	4096	100	3766	100

Kaynak: TÜİK, 2020

Ulaş yerleşiminde okuma yazma bilmeyenlerin oranı (%6,70), Sivas ili geneli (%4,45) ve Türkiye (%2,56) ortalamasının oldukça üstünde bir orana sahiptir.

Ekonomik şartlar ve iş imkânlarının sınırlı kalması nedeniyle genç nüfusun lise ve üniversite düzeyinde eğitim görme oranları artmaktadır. Liseden mezun olan genç nüfus, başta Sivas olmak üzere üniversite olan kentlere göç etmektedir.

Ulaş ilçesi 6 yaş üstü kadın ve erkeklerin eğitim durumlarına bakıldığında kadınların %12,32'si okuma yazma bilmezken, erkeklerde bu oran sadece %1,54'dür. Kadınlar genellikle ilkokul seviyesine kadar eğitimlerine devam edebiliyorlarken, erkekler lise seviyesine kadar eğitim görebilmektedir. Bu durum bize yörede kadınların ilkokuldan sonra okula gönderilme oranlarının düşük olduğunu göstermektedir. Halkın %92,45'si okuma yazma bilmektedir.

Ulaş İlçesi Milli Eğitim Müdürlüğü'ne bağlı 1 anaokulu, 11 ilkokul, 5 ortaokul, 1 lise bulunmaktadır. Ayrıca Halk Eğitim Merkezi kent merkezinde hizmet vermektedir.

İlçe genelindeki örgün eğitim kurumları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 43: İlçe Genelindeki Örgün Eğitim Kurumları

Sıra No.	Okul ve Kurumlar
1	Ulaş Anaokulu
2	Acıyurt Mihralibey İlkokulu
3	Akkaya İlkokulu
4	Baharözü İlkokulu
5	Bostankaya İlkokulu
6	Ekincioğlu İlkokulu
7	Eskikarahisar İlkokulu
8	Karacalar İlkokulu
9	Karaşar İlkokulu
10	Kurtoğlu İlkokulu
11	Ulaş İlkokulu
12	Yenikarahisar Mehmetali Demet İlkokulu /Ortaokulu
13	Baharözü Ortaokulu
14	Ulaş Cumhuriyet Ortaokulu
15	Vali Lütfü Tuncel Ortaokulu
16	Ulaş İmam Hatip Ortaokulu
17	Ulaş Çok Programlı Anadolu Lisesi
18	Ulaş Halk Eğitim Merkezi

Kaynak: Ulaş İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü, 2017

Ulaş ilçe merkezinde ise 1 adet anaokulu, 1 adet ilkokul, 2 adet ortaokul, 1 adet imam hatip lisesi ve 1 adet Anadolu lisesi bulunmaktadır. Okuldaki öğretmenlerin bir kısmı lojmanlarda bir bölümü de Sivas'ta ikamet etmektedir.

Yerleşmede faaliyet gösteren okullarının 5 yıl içerisindeki öğrenci sayıları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 44: Ulaş Öğretim Kurumları Öğrenci Sayıları

		2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Ulaş Anaokulu	Erkek Öğrenci	23	27	26	32	35
	Kız Öğrenci	18	22	26	30	32
	Toplam Öğrenci	41	49	52	62	67
Anaokulu Toplam		41	49	52	62	67
Ulaş İlkokulu	Erkek Öğrenci	143	140	120	140	130
	Kız Öğrenci	130	136	116	136	99
	Toplam Öğrenci	273	276	236	276	229
İlkokul Toplam		273	276	236	276	229
Ulaş Cumhuriyet Ortaokulu	Erkek Öğrenci	96	117	103	80	62
	Kız Öğrenci	60	112	94	83	81
	Toplam	156	229	197	163	143
Vali Lütfi Tuncel Ortaokulu	Erkek Öğrenci	98	92	85	85	90
	Kız Öğrenci	78	80	66	75	72
	Toplam	176	172	151	160	162
Ulaş İmam Hatip Ortaokulu	Erkek Öğrenci	0	25	36	58	77
	Kız Öğrenci	0	12	30	44	63
	Toplam	0	37	66	102	140
Ortaokul Toplam		332	401	414	425	445
Ulaş Çok Programlı Anadolu Lisesi	Erkek Öğrenci	92	96	94	120	116
	Kız Öğrenci	104	104	102	124	120
	Toplam	196	200	196	244	236
Lise Toplam		196	200	196	244	236
Genel Toplam		842	926	898	1007	977

Kaynak: Öğretim Müesseseleri Anketi

Taşımalı eğitim, nüfuzu az ve dağınık olan köy ve benzeri küçük yerleşim birimlerinde, zorunlu öğrenim kapsamındaki ilköğretim öğrencilerin ilçe, il gibi daha büyük yerleşim birimlerindeki merkez ilköğretim okullarına gününbirlik olmak üzere taşınması ile yapılan eğitim sistemidir. Sivas il genelinde Taşımalı İlköğretim Planlaması yapılmaktadır ve Ulaş ilçesinde bu programın bir parçasıdır. Ulaş ilçesi ve köylerinden yaklaşık 70 öğrenci taşımalı eğitim ile öğrenimine devam etmektedir.

6.1. Sosyal Kademelenme

Nüfusta belirgin bir sosyal tabakalaşma yoktur. Ulaş, kırsal özelliklerini sürdüren bir yerleşmedir. Aile yapısı, değer yargıları, yaşam biçimi geleneksel karakterini sürdürmektedir. Sosyal yaşam üzerinde geleneksel öğelerin etkisi oldukça fazladır.

Mahallelere göre aylık gelir durumu incelendiğinde; anket çalışması yapılan örnek konut doku adaları bazında mahallelerin ortalama gelire düzeylerinde önemli farklılıklar olmadığı görülmüştür.

Ulaş ilçe merkezi olmasına karşın sosyal ve ekonomik gelişmesini tam olarak tamamlayamamıştır. Bu nedenle ilçe, oldukça kırsal bir yapıya sahiptir. Ekonominin temelini tarım ve hayvancılık sektörü oluşturmakta, hizmetler sektörü bu sektörü takip etmektedir. Günlük hayat içinde, tarım ve hayvancılık faaliyetleri ağırlıklı bir yere sahiptir. İlçe genelinde az da olsa kültürel miras olarak dokumacılıkta devam etmektedir.

Tablo 45: Mahallelere Göre Gelir Dağılımı

Mahalle	Gelir Düzeyi									
	0-1000 TL		1001-2000 TL		2001-3000TL		3001 TL ve Üzeri		Toplam	
	%	Anket Sayısı	%	Anket Sayısı	%	Anket Sayısı	%	Anket Sayısı	%	Anket Sayısı
Hürriyet	-	-	25,00	2	50,00	4	25,00	2	100,00	8
Yeşilyurt	-	-	33,33	3	55,56	5	11,11	1	100,00	9
Esentepe	-	-	40,00	6	40,00	6	20,00	3	100,00	15
Toplam	-	-	34,38	11	46,48	15	18,75	6	100,00	32

Kaynak: Anket ve Büro Çalışması, 2017-2018

6.2. Kültürel Hizmetler

İlçede lise öğrenimi tamamlayıp, Üniversite ve Yüksek Okullarda eğitime başlayan veya bitiren öğrencilerin sayısının son yıllarda artış gösterdiği ilçe milli eğitim müdürlüğüne belirtilmektedir.

Doğal güzellikler açısından önemli bir yer sahip olan Ulaş Gölü ve Tecer Gölü ilçe sınırları içinde yer almaktadır. Tecer Gölü ve yaban hayatı doğal sit alanı ilan edilerek koruma altına alınmıştır.

İlçenin Sivas il merkezine yakın olması ve ulaşım problemlerinin olmamasının da etkisiyle; yerleşmede sinema, tiyatro ve gazino gibi kültür ve eğlence yerleri bulunmamaktadır.

Özel İdare Binasının giriş katında Ulaş İlçe Halk Kütüphanesi hizmet vermektedir.

7. Ekonomik Yapı

Sivas ili ekonomisi ağırlıklı olarak tarım sektörüne dayanmaktadır. En çok tahıl, baklagiller, yem bitkileri ve şeker pancarı yetiştirilmektedir. Tarımda verim istenilen düzeyde değildir. Kuru tarımın ağırlıkta olması bunun en büyük nedenidir. En büyük verim ise endüstri bitkilerinde, özellikle şeker pancarında elde edilmektedir. Bunun yanında en büyük gelir getiren ürünler meyvelerdir. Geniş meraların bulunması, ilde hayvancılığın gelişmesini sağlamıştır. Özellikle büyükbaş hayvancılık ve arıcılık konularında kırsal kalkınma projeleri yürütülmektedir. İldeki sanayi tesisleri, gıda, orman ürünleri, tekstil, metal ve maden sektörü ağırlıklıdır. Çok sayıda antik kent, tarihi eser, tescilli yapı ve höyüğün yanında, Eğriçimen Yaylası (Koyulhisar), doğal göller, Kangal Balıklı Kaplıca, Sıcak ve Soğuk Çermik, Yıldız Dağı Kış Sporları Merkezi ilin en önemli turizm değerlerini oluşturmakta, ilde çeşitli doğa sporları ile günübirlik ve termal turizm potansiyelleri bulunmaktadır.

Sivas il ekonomisine tarımsal kesimin hakim olması nedeniyle, ticarete konu olan ürünlerin başında canlı hayvan ve bitkisel ürünler gelmektedir. İhtiyaç duyulan sanayi ürünleri ve kimyasal ürünler genelde il dışından sağlanmaktadır. İlden diğer illere genellikle hububat, büyük ve küçükbaş canlı hayvan, hayvansal ürünler, el sanatlarına dayalı hediyelik eşyalar ve bazı işlenmemiş madenler satılmaktadır. Son yıllarda OSB'de imalata yönelik kurulan sanayi tesislerinin üretmiş olduğu mobilya ve tekstil ürünleri ve makine aksam ve parçaları yurt içine ve yurt dışına gönderilmektedir. Diğer illerden ise yaş meyve sebze, akaryakıt, makine oto yedek parçaları, manifatura, cam eşya, kırtasiye, inşaat malzemeleri, plastik mamuller, petrol ve yan ürünleri ile diğer sanayi ürünleri temin edilmektedir. Ayrıca, Merkez ilçedeki ticari canlılık diğer ilçelerde görülmemektedir. İl genelinde kayıtlı 34 oda mevcuttur ve toplam üye sayısı 19.467 kişidir.

Ekonomik kalkınmanın önemli göstergelerinden biri olan kişi başına düşen GSYİH, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından en son 2001 yılında hesaplanmıştır. Türkiye genelinde kişi başına düşen cari fiyatlarla GSYİH 2.146 Amerika Birleşik Devletleri (ABD) doları iken bu değer Bölge için 1.422 ABD dolarıdır. Bölge, 26 Düzey2 bölgeleri arasında 20. sırada yer almaktadır. Bölge illerinin hepsinde bu değer, Türkiye ortalamasının altındadır. Bölge illeri arasında cari fiyatlarla en düşük kişi başına düşen GSYİH'ye sahip olan Yozgat, 81 il içerisinde 74. sırada iken Kayseri 3, Sivas 52. sıradadır.

2003 yılında Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) tarafından yapılan İmalat Sanayi Gelişmişlik Endeksine göre Türkiye genelinde Sivas 0,37590 endeks değeri ile 43. sırada yer almaktadır. Sanayi işletmelerinin %17'si İç Anadolu Bölgesi'nde bulunmaktadır. İç Anadolu Bölgesi'ndeki illerin sanayisine göre bir değerlendirilme yapıldığında, %45 ile Ankara ili ilk sırada yer alırken, %3 ile Sivas orta sıralarda bölge illerini takip etmektedir.

Sivas'ta öne çıkan sektörler Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı verileri, TÜİK İş İstatistikleri verileri ve bu veriler ışığında yapılan üç yıldız analizine göre Diğer Metalik Olmayan Ürünlerin İmalatıdır. En fazla istihdam sağlayan sektörler ise sırasıyla Giyim Eşyası İmalatı, KürkÜN İşlenmesi ve Boyanması sektörü(%15) ile Kauçuk ve Plastik Ürünler İmalatı (%14)'dır.

Sivas il topraklarının %38,73'ünün tarım, yüzde 41,43'ünün çayır–mera, yüzde 12,17'sinin orman ve fundalık, yüzde 7,69'unu da tarım dışı alanlar oluşturmaktadır. İl topraklarının büyük çoğunluğu Kızılırmak Havzası içerisinde yer almaktadır. Havza jeolojisi itibariyle jips serileri ile kaplıdır. Bu nedenle sular genellikle tuzlu olup, taban arazilerde ise akaçlama (drenaj) ve çoraklık sorunu vardır. İlde yer alan topraklarının en önemli sorunu su erozyonudur ve il topraklarının %88'inde etkilidir. Arazi kullanım kabiliyeti bakımından yapılan tarımsal alanların sınıflandırmasına göre, Sivas ili topraklarının yaklaşık yüzde 65'lik bölümü tarıma elverişli olmayan V-VIII. sınıf arazilerden oluşmaktadır. Bu durum, ilde tarımı sınırlayan faktörlerin başında gelmektedir. Sivas'ta bulunan tarım arazilerinin büyük bir bölümü VII. sınıf tarım arazisine girmektedir. I-IV. sınıf tarım arazileri 986.518 hektar olup, tarım genelde bu araziler üzerinde yapılmaktadır. Ancak işlemeli tarıma elverişli olmayan V-VIII. sınıf arazilerin yüzde 13'ünde de işlemeli tarım yapılmaktadır. 2010 yılı verilerine göre, Sivas ili tarım arazisinin %90,7'ü (%43,5'lik nadas oranı dahil) tarla alanı, binde 2,5'i meyvelik, binde 0,6'sı sebzelik, %8,96'lık bir alan ise çeşitli sebeplerden ötürü kullanılamayan arazidir. En fazla kullanılmayan tarım arazisine sahip ilçelerin başında Divriği, Şarkışla ve Kangal ilçeleri gelmektedir.

Sivas, Karadeniz ikliminden İç Anadolu step iklimine geçiş zonu üzerinde yer almaktadır. Dolayısıyla yağış yetersiz, vejetasyon mevsimi kısa, sıcaklık ve hava rutubeti ise azdır. Sivas ilinde 2009 yılı verilerine göre 264.610,5 hektar ormanlık alan mevcuttur. Bunun Sivas ili topraklarına oranı yaklaşık olarak %9,29'dur. Sadece verimli ormanlar açısından hesaplandığında bu oran %2,5'a düşmektedir. Bugün

itibariyle Sivas topraklarının %80'i erozyona maruzdur. Topraklar aşınmış ve sığlaşmıştır. Besin ve organik madde bakımından fakirdir. Engebeli-dağlık topoğrafik yapı, bu olumsuzlukları daha da artırmaktadır.

2011 yılı Maden İşleri Genel Müdürlüğü (MİGEM) ve Maden Tetkik Arama (MTA) verilerine göre, faaliyeti devam eden maden işletme ruhsatları sayısı Kayseri'de 265, Sivas'ta 216, Yozgat'ta ise 92'dir. 2009 yılı verilerine göre Bölge genelinde sektörde çalışanların sayısı 4000'i aşmaktadır. Aynı yıl sektörün toplam cirosu ise 690 milyon TL civarındadır. Bu ciro ile sektör Bölgede diğer sektörler arasında %2,3'lük paya sahipken, Türkiye'de bu oran %0,8'dir. Türkiye'nin en önemli demir yatakları Sivas ve Kayseri'nin Yahyalı ilçesinde bulunmaktadır. Türkiye'deki demir-çelik sektörünün hammadde ihtiyacını karşılayan tek pelet tesisi Divriği'dedir. Kayseri ve Sivas'taki rezervler Türkiye'deki demir cevherinin %50'sinden fazlasını oluşturmaktadır. Bölgenin bir başka önemli metalik madeni ise kromdur. Krom yatakları ağırlıklı Kayseri ve Sivas'ta yer almakla birlikte Yozgat'ta da gözlemlenmektedir. Kayseri'de maden işletme ruhsatlarının %17'si, Sivas'ta ise %16'sı krom madenine aittir. 2009 yılında Sivas'ta 2 milyon tonun üzerinde krom üretimi gerçekleşmiştir. MTA Sivas Bölge Müdürlüğü verilerine göre, MTA tarafından son yıllarda Sivas'ta keşfedilen en önemli metalik madenler; Altın, Kurşun-Çinko ve Demir, en önemli enerji hammaddeleri, kaplıca kullanımına uygun jeotermal enerji kaynakları ve kömür, potansiyeli geliştiren en önemli endüstriyel hammaddeler ise; doğaltaşlar, yapı malzemesi hammaddeleri, kaolen ve poligorskit kili (kozmetik kil)dir. İl sınırları içerisinde keşfedilen en önemli Altın yatakları; Kangal-Çetinkaya-Bakırtepe ve Koyulhisar-Evliyatepe yörelerinde, Kurşun-Çinko yatakları; Divriği Akdağ yöresinde ve Zara-İmranlı yöresinde, Demir yatağı; Divriği Karaağaçlı yöresi ile Güneş ve Soğucak yörelerinde, enerji hammaddeleri ise; Merkez-Yukarıyaldızlı ve Kangal-Kalkım yörelerinde jeotermal enerji, Gürün yöresinde ise derin ortamlarda kömür olarak bulunmuştur. Sivas'ta özellikle doğaltaş sektörü önemlidir. İlde öne çıkan endüstriyel hammaddeler traverten ve mermer, jips, kaolin, sölestin, kaya tuzu, talk ve zeolit olarak sıralanabilir. Sivas'ta maden ihracatının büyük bir kısmını doğaltaş oluşturmakta, bazı doğaltaş ürünlerin tamamı ihraç edilmektedir. Diğer illerden gelen doğaltaşlar da ilde işlenmekte ve ihraç edilmektedir. İlin doğaltaş üretiminin %70'i "sarı traverten"e aittir. Jips ülke rezervinin %80'i Sivas'tadır. Sivas'ta doğaltaş sektörü öncelikli olarak kümelenme potansiyeli taşımaktadır. Kümelenme çalışmaları bu amaçla başlatılmıştır. Enerji hammaddesi olarak linyit Sivas'ta özellikle Kangal ilçesinde üretilmektedir. Burada üretilen linyit Kangal Termik Santrali'nin ihtiyacını karşılamaktadır.

Tablo 46: Sivas İli Çalışanların Sektörel Dağılımı (2010)

Faaliyet Kolu	Sayı	Oran (%)
Ziraat, avcılık, ormancılık ve balıkçılık	196.080	66,46
Madencilik ve taş ocakçılığı	2.235	0,76
İmalat sanayi	12.318	4,17
Elektrik, gaz ve su	1.459	0,49
İnşaat	11.701	3,97
Toptan ve perakende ticaret, lokanta ve oteller	15.019	5,09
Ulaştırma, haberleşme ve depolama	8.177	2,77
Mali kurumlar, sigorta, taşınmaz mallara ait işler ve kurumlar, yardımcı iş hizmetleri	3.749	1,27
Toplum hizmetleri, sosyal ve kişisel hizmetler	44.180	14,97
İyi tanımlanmamış faaliyetler	125	0,04
Toplam	295.043	100

Kaynak: TÜİK verileri, 2016

Bölgede kişi başına yatırımın en yüksek olduğu il Sivas iken en düşük olduğu il Kayseri'dir. Sivas ilinde, "Motorlu Taşıtlar Ve Motosikletler Dışında Kalan Toptan Ticaret Ve Ticaret Komisyonculuğu", "Taş Ocakçılığı Ve Diğer Madencilik" ve "İnşaat" sektörlerinde yabancı yatırımlar öne çıkmaktadır. İlde toplam 38 yabancı sermayeli yatırım bulunmaktadır. Bölgedeki her üç il içinde en fazla yatırım, "İmalat Sanayi" ve "Toptan ve Perakende Ticaret", "Motorlu Taşıt, Motosiklet, Kişisel ve Ev Eşyalarının Onarımı" alanlarında yapılmıştır.

Sivas ili TKDK desteklerinden faydalanmış olup, alınan destekler daha çok süt inekçiliğine besi inekçiliğine yöneliktir. Bunun yanı sıra ilde ayrıca arıcılık faaliyetleri de destek almıştır. Bununla birlikte Orta Anadolu Kalkınma Ajansı analizlerine göre Sivas diğer bölge illeri ile kıyaslandığında KOSGEB desteklerinden yeterince faydalanmamaktadır.

Ulaş ilçesi halkının geçim kaynağı tarım ve hayvancılık ile düşük oranda dokumacılığa dayanmaktadır. Ticaret ve sanayi gelişmemiş, tarım ve hayvancılıkta da yeterli düzeye ulaşamamıştır. Bu nedenle ilçe halkı büyük bir kısmı büyük kentlere göç etmişlerdir. Günümüzde de göç olayı halen devam etmektedir.

Ulaş ilçesi ticari hayatı bölge ölçeğine göre canlıdır. İlçe de haftada bir gün pazar kurulmaktadır. İlçedeki hayvan pazarının bölge ticaretinde önemli yeri vardır. İlçede buğday, arpa gibi tarım ürünleri ile canlı hayvan ve hayvandan üretilen gıdalar satılmaktadır. Hayvancılık konusunda; boğa, inek, düve küçükbaş hayvanlardan

Akkaraman ve toklu cinsi koyunlar yetiştirilmektedir. Hayvan ürünlerinden süt, yumurta, civciv, yapağı, deri ve et istihali yapılmaktadır. Bunun yanı sıra Kayseri-Sivas-Malatya karayolunun Ulaş İlçesi'nden geçmesi ilçe ekonomisini ticari yönden olumlu etkilemektedir.

İlçede bir adet banka şubesi bulunmaktadır. İlçede ve köylerinde ağaçlandırma çalışmalarına hız verilmektedir. Zaman içerisinde kavak ve selvi yetiştiriciliğinde elde edilen karın düşük karlı olması nedeniyle azalma olmuştur. Arıcılık ve alabalık üretimi ilçe için önemli diğer alanlardır.

İlçede bulunan Üretme çiftliği de önemli bir istihdam merkezi oluşturmıştır. Çiftlik özellikle küçükbaş hayvancılık ve tahıl ürünlerinin de önemli bir üretim merkezidir. Ayrıca kurulan Kangal Köpek Yetiştiriciliği çiftliği ile dünyanın birçok yerine satışlar yapılmaktadır. Kurulan hayvan pazarının da etkisi ile ilçe bu alanda merkez haline gelmiştir. Pazara diğer ilçe ve mahallelerden de halk gelmektedir. Ulaş'ın ilk yerleşimi her ne kadar ticarete dayanıyorsa da üretimin düşük seviyelerde oluşu ve pazarlamada görülen güçlükler ticaretin zayıflamasına neden olmuştur. Hayvancılık ise genelde köylerde sürdürülmekte olup; ailelerin ihtiyacını karşılamaktan öteye gidememiştir.

Tablo 47: Sivas İline Bağlı İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması

İlçe	Gelişmişlik Sırası	Gelişmişlik Grubu	Gelişmişlik Endeksi
Merkez	56	2	1,66151
Akıncılar	469	3	-0,25162
Altınyayla	753	5	-0,79505
Divriği	246	3	0,22603
Doğanşar	705	5	-0,68753
Gemerek	484	4	-0,28763
Gölova	502	4	-0,32642
Gürün	405	3	-0,15674
Hafik	740	5	-0,76926
İmranlı	557	4	-0,42572
Kangal	554	4	-0,42254
Koyulhisar	692	5	-0,66182
Suşehri	440	3	-0,21177
Şarkışla	488	4	-0,29641
Ulaş	679	5	-0,64741
Yıldızeli	754	6	-0,8055
Zara	561	4	-0,44251

Kaynak: DPT İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması (2004) Nisan ve İlçelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması Dinçer (1996)

Devlet Planlama Teşkilatının 2004 senesinde hazırlamış olduğu il ve ilçelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasına göre Sivas ilinin en gelişmiş ilçesi merkez (56. sırada) ilçesidir. Çalışma alanımız olan Ulaş ilçesi ise 679. sırada yer alarak il genelinde 13. sırada yer almaktadır.

7.1. Çalışanların Ekonomik Faaliyetlere Dağılımı

Ulaş ekonomisi tarım, hayvancılık ve yer yer çok azda olsa dokumacılığa dayanmaktadır. İlçede bulunan Türkiye'nin sayılı üretim çiftliklerinden birisi olan Ulaş Tarım İşletmeleri de ilçe ekonomisine önemli bir istihdam yaratmaktadır.

İkinci sırada hizmetler sektörü yer almaktadır. İlçede küçük çaplı çeşitli esnafılık faaliyetleri yer almaktadır. Bunlar çoğunlukla giyim ve ev eşyası ticareti, lokanta ve kahvehane ile her türlü gıda maddesi ticaretidir. İlçede çalışan kamu görevlilerinin varlığı da ticareti olumlu yönden etkilemektedir.

Sanayi üretimi gelişmemiştir. Ulaş'ta kurulan hayvan pazarı yıllardır ilçeyi bu alanda merkez hale getirmiştir. Sivas'ın birçok ilçesinden ve köylerinden insanlar bu hayvan pazarını yaşatmaya devam etmektedir. Ulaş'ın ilk yerleşimi her ne kadar ticarete dayanıyorsa da nesiller boyunca yerleşim yerlerinin zayıfladığı üretimin düşük olması ve pazarlamada yaşanan sıkıntılar ticaretin zayıflamasına neden olmuştur. Hayvancılık ise genelde köylerde sürdürülmekte olup; ailelerin ihtiyacını karşılamaktan öteye gidememiştir.

Ayrıca Kangal Köpek Yetiştiriciliği çiftliği dünyanın birçok yerine satış yapmaktadır.

İlçede faaliyet gösteren kooperatiflerin listesi aşağıdadır.

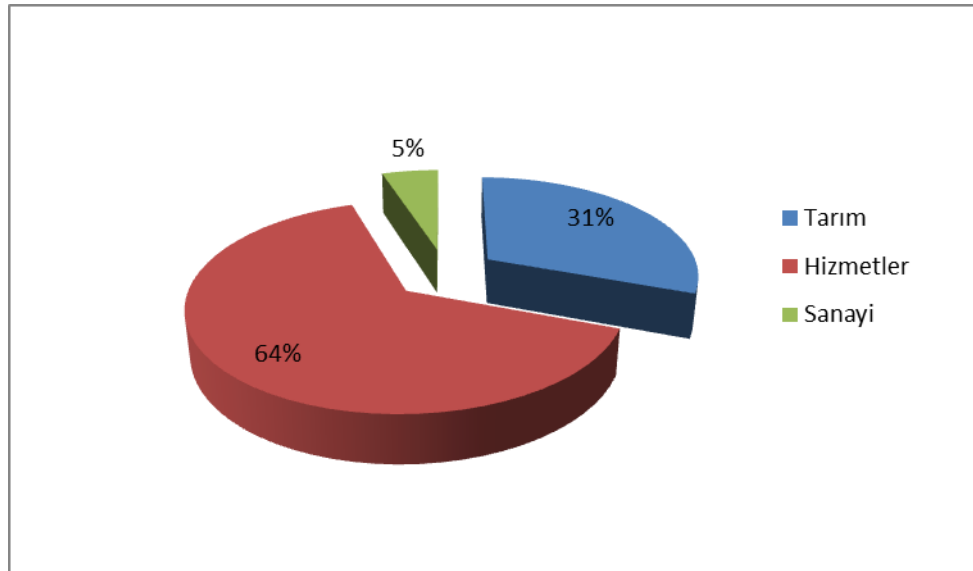
- 1- Ulaş Ziraat Odası
- 2- Tarım Kredi Kooperatifi
- 3- Pancar Kooperatifi
- 4- Karacalar Sulama Birliği
- 5- Ulaş Minibüsçüler Motorlu Taşıyıcılar Kooperatifi

Tablo 48: Çalışanların Sektörel Dağılımı (2021)

Sektörler	Faaliyet Kolu	2021			
		Toplam Çalışan Sayısı	Toplam Çalışan Sayısına Oranı (%)	Harita İçi Mahallelerin Toplam nüfusuna Oranı (%)	Tüm İlçe Nüfusuna Oranı (%)
Tarım	Tarım ve Hayvancılık	254	30,60	11,87	3,17
	Toplam	254	30,60	11,87	3,17
Hizmetler	Genel İdare	252	30,36	11,78	3,15
	Eğitim	86	10,36	4,02	1,07
	Sağlık	45	5,42	2,10	0,56
	Ticaret	132	15,90	6,17	1,65
	Ulaştırma	19	2,29	0,89	0,24
	Toplam	534	64,34	24,96	6,67
Sanayi	Sanayi	-	-	-	-
	Küçük Sanatlar	18	2,17	0,84	0,22
	İnşaat	24	2,89	1,12	0,30
	Toplam	42	5,06	1,96	0,52
Genel Toplam		830	100,00	35,78	38,80

* Harita içi nüfus 2.139 kişi, tüm ilçe nüfusu 8.005 kişidir.

Kaynak: Anket Çalışmaları, Büro Çalışması, 2021



Kaynak: Anketler

Grafik 6: Ulaş İlçe Merkezi Çalışanların Sektörel Dağılımı (2021)

Yerleşmede toplam çalışan sayısı 830 kişidir. Temel sektörler yönünden incelendiğinde; çalışanların %30,60'ının tarım sektöründe istihdam edildiği; %64,34'ünün hizmetler sektöründe; %5,06'sının ise sanayi sektöründe istihdam ettiği görülmektedir.

Alt sektörler bakımındaysa; tarım ve hayvancılık sektöründe çalışanlar yine %30,60'lık orana sahipken; hizmetler temel sektörünün alt sektörleri, genel idare sektöründe 252 kişi (%30,36), eğitim sektöründe 86 kişi (%10,36), sağlık sektöründe 45 kişi (%5,42), ticaret sektöründe 132 (%15,90) ve Ulaştırma sektöründe ise 19 kişi (%2,29) istihdam etmektedir. Sanayi sektöründe; küçük sanatlarda 18 kişi (%2,17), inşaat alt sektöründe 24 kişi (%2,89) istihdam etmektedir.

Bu veriler çerçevesinde Ulaş'da ekonomik yapıya ilişkin değerlendirmeler yapmak oldukça zordur. Ulaş ilçesinde çalışanların önemli bir kısmı tüm ilçeye hizmet vermesine karşın, harita alanı içi nüfus tüm nüfusun %30'u kadardır. Tüm çalışanların harita alanı içi nüfusa oranı bu nedenle yüksek çıkmaktadır. İkamet ettikleri yerlere bakıldığında da çelişkili bir durum vardır. Özellikle hizmetler sektöründe çalışanların %30'u Sivas'da ikamet etmektedir. Tüm nüfusa, yani ilçe bütünü nüfusa oranına bakıldığında da çok düşük çıkmaktadır.

Ulaş ilçesi kentsel nüfusunun yaş grupları ve cinsiyete göre dağılımından çıkartılan bulgular aşağıda verilmiştir.

Toplam Nüfus	: 8.005
Planlama Alanı Nüfusu	: 2.139
Potansiyel Faal Nüfus (15-64 Yaş grubu)	: 4.969
Çalışan Nüfus	: 2.640
Planlama Alanı Çalışan Nüfus	: 830
Planlama Alanı Çalışan Nüfus/ Toplam Nüfus	: %38,80
Planlama Alanı Çalışan Nüfus/ Potansiyel Faal Nüfus	: %16,70
Potansiyel Faal Nüfus/ Toplam Nüfus	: %62,07

7.2. Gelir Düzeyi, Gelir Dağılımı, İşsizlik ve Marjinal Sektör

İlçede çalışanların gelir düzeyi çalışılan sektöre göre değişmektedir. Tarım sektöründe çalışanların geliri genelde asgari ücret ve biraz üstündedir (1000-1500 TL).

Yerleşmede, ticaret, ulaştırma, inşaat alt sektörlerinde çalışanların gelir düzeyi ortalama olarak 1.500 TL civarındadır. Resmi kurumlarda (eğitim, sağlık, idari) çalışan az sayıdaki insanın gelir düzeyi ise göreceli olarak daha iyi durumdadır.

Yerleşmede, aynı alt sektörlerde çalışan insanların gelir dağılımında önemli farklılıklar bulunmamaktadır. Yerleşim sakinleri gelir dağılımı açısından, resmi kurumlarda çalışan ve özel sektördeki işletme sahipleri dışında çoğunlukla aynı düzeydedir.

Ulaş'ın Sivas'a 35 km mesafede bulunması resmi kurumlarda çalışanların Sivas'da ikamet etmelerine neden olmaktadır. İdari sektörde çalışan 252 kişi içerisinde 85 kişi Sivas'da ikamet etmektedir. İlçe gençlerinin büyük bölümü işsiz durumdadır. Dışarıda iş bulanlar, hemen göç etmektedirler. Marjinal sektörde çalışan yoktur.

Türkiye İstatistik Kurumu 2013 yılı işgücü istatistiklerine göre, Türkiye işsizlik oranı %9,7 iken, Sivas ili %10 oranla Türkiye ortalamasına yakın bir rakama sahiptir. Ulaş ilçesi de işsizlik oranı açısından Sivas ili geneline paralellik göstermektedir.

Yerleşimde mevsimlik olarak, gerek tarımsal alanda gerekse de inşaat sektöründe çalışmak üzere göçler yaşanmaktadır.

7.3. Sektörel Yapı Analizi

7.3.1. Tarım ve Hayvancılık Sektörü

İlçe yüzölçümünün %39'u mera, %48'i tarım, %6'sı orman alanı, %7'si tarım dışı arazidir.

İlçede hububat üretimi, şeker pancarı, patates ve yem bitkileri üretimi ağırlıktadır.

Ulaş ilçe merkezinde Sivas–Malatya kara ve demiryolları güzergâhında Ulaş TİGEM İşletmesi faaliyet göstermektedir. İşletme, 1944 yılında Zirai Kombina olarak kurulmuş, 1950 yılında Devlet Üretme Çiftliği adını almış, 1984 yılında TİGEM bünyesinde faaliyet göstermeye başlamıştır.

Bitkisel Üretim Faaliyetleri

Ulaş ilçesi ekonomisinin temeli tarıma dayanır. Fakat bu tarım bilinçli ve tarım organizeli bir şekilde yapılamamaktadır. Son yıllarda artan toprak su tahlilleri, modern makinalı ve sulu tarıma geçiş bu potansiyeli arttırmaktadır.

Ulaş tarımı için kuşkusuz en büyük değişim ise DSI'nin İlçe'deki en büyük projelerinden biri olan Karacalar Barajı sulama havzasındaki alanlarda gerçekleşmesi planlanan sulu tarım çalışmaları olarak göze çarpmaktadır. Tarımsal Sulama Projesi kapsamında modern basınçlı sulama sistemleri ile 8.164 dekar arazi sulamaya açılmış, sulanan tarım arazisi 3.663 dekardan 11.827 dekara çıkarılmıştır.

Bitkisel üretim faaliyetleri toprak, iklim ve işletmenin ihtiyacı göz önüne alınarak büyük oranda kuru tarım teknikleriyle yürütülmektedir. Sulu alanlarda ağırlıklı olarak yonca-buğday, nohut-buğday, nohut, tritikale ve patates tohumculuğu tarımı yapılmaktadır. Ekim nöbet sistemi olarak korunga-nadas+hububat modeli uygulanmaktadır.

Son yıllarda, ilçe merkez ve köylerinde örtü altı yetiştiriciliği de yapılmaya başlamıştır. Bu noktada karşımıza çıkan ayrı bir ürün ise çilektir. Bölge koşullarında yetiştirilen ve organik sertifikalarıyla oluşturulan çilek üretimi ulusal pazara son dönemde çıkması ile Pazar gücüne sahiptir. Yine etüt çalışmalarına devam edilen bir diğer ürün ise gül konusunda gelişmelerde sevindiricidir. 2010 yılında ekime hazırlanan 10 dönümlük deneme ekiminden alınacak olumlu sonuçlar sonrasında Isparta Gülü olarak adlandırılan gül cinsi bölgede farklı bir ekonomik enstrüman olarak ortaya çıkacaktır. Yine yapılan bilimsel çalışmaların sonucunda bölgede ekimi planlanan kekik yine büyük bir ekonomik artı sağlayacaktır.

İlçe için son yıllarda büyük bir ekim alanı oluşan yem bitkilerindeki pazar sorununu aşmak için gelişen organik üretime geçiş meyvelerini vermeye başlamıştır. Bu noktada gelişen refleks hububat ekiminde de organik tarımı arttırmaktadır.

Tohumluk ve ot için ekilen korunga bölgeye iyi adapte olmuştur. Hayvancılığın yem ihtiyacını karşılamak ve tohum amacıyla üretimine devam edilmektedir.

Tablo 49: Ulaş Tarım İşletmesi Müdürlüğü Arazileri

Arazinin Cinsi	Alanı (Dekar)	Oranı (%)
Kültüraltı Arazi	49.916	69
Tarla Arazisi	34.108	68
Bahçe Arazisi	190	0
Yem Bitkileri	10.356	21
Tabii Mera	5.262	11
Kültürdışı Arazi	22.857	31
Toplam Arazi	72.773	100
Sulanan Arazi Miktarı	11.827	24

Kaynak: Ulaş Tarım İşletmesi Müdürlüğü, 2016

Tablo 50: Toprakları Kullanım Tablosu

	Toplam Alan (dekar)	Tahıllar ve Diğer Bitkisel Ürünlerin Ekilen Alanı (dekar)	Nadas alanı (dekar)	Sebze Bahçeleri Alanı (dekar)	Meyveler İçecek ve Baharat Bitkileri Alanı (dekar)	Süs Bitkileri Alanı (dekar)
Ulaş	417.014	316.759	99.381	140	734	-

Kaynak: Tuik, 2018

TÜİK ADNKS 2020 senesi verilerine göre ilçe nüfusu mahalle ve köyler ile birlikte 8443 kişi olup, ilçe genelinde bu nüfusun yaklaşık olarak %25'i tarımla geçimini sağlamaktadır. İlçe bütününde yaklaşık olarak 2.200'e yakın çiftçi ailesi bulunmaktadır. Halihazır harita sınırları içindeki nüfusun ise yaklaşık %10'u tarım sektöründe çalışmakta ve 253 kişi istihdam etmektedir.

Yerleşme verimli tarım arazisi üzerinde kurulmuştur. Yerleşmenin önemli geçim kaynaklarından birisi tarımdır. Bu yörede tarım alanlarını ekimi makineli tarım teknikleri kullanılarak yapılmaktadır.

Tarım ürünlerinden buğday, arpa, çavdar ve yulaf üretilmektedir. Köylerde sert iklimsel özellikler ve kuraklık nedeniyle yeterli üretim yapılamamaktadır. Meyve ve sebze üretimi ilçe genelinde çok azdır. Ancak patates ve şeker pancarı son dönemde artmaya başlamıştır.

Tablo 51: Ekilen Ürün Cinslerine Göre Arazi Dağılımı

Ekiler Ürün Cinsleri	Alan (Dekar)	Üretim (ton)
Buğday	189.610	40.377
Arpa	59.099	15.026
Şeker Pancarı	7.163	30.806
Yonca	7.000	6.300
Korunga	7.000	4.900
Yulaf	18.834	9.997
Tritikale	15.732	4.685
Patates	2.200	6.930
Fiğ	7.820	4.264
Çavdar	456	105
Aspir	205	12
Mısır	950	4.750
Nohut	650	50
Mercimek	40	3
Toplam	316.759	128.205

Kaynak: TÜİK, 2018

Hayvancılık Faaliyetleri

İlçede mevcut kayıtlara göre 13.047 büyükbaş hayvan, 47.988 küçükbaş (koyun ve keçi), 2275 adet kümes hayvanı bulunmaktadır.

Tablo 52: Ulaş İlçesi Hayvan Mevcudu

	Manda	Sığır (Kültür)	Sığır (Melez)	Sığır (Yerli)	Koyun	Keçi	At	Katır	Eşek	Kümes Hayvanı
Ulaş	3	4.966	4.332	33	46.205	1.783	11	0	90	2.275

Kaynak: TÜİK, 2018

Büyükbaş;

Büyükbaş hayvanların çoğunluğu son zamanlarda yerli ırklara yapılan suni tohumlama çalışmaları neticesinde Kültür ırkı ve Melezidir.

İlçe genelinde sağılan büyük baş hayvan sayısı 5266 ve yıllık üretilen süt miktarı 12.249 tondur. Toplanan bu sütler Sivas ilinde yer alan Süt İşleme Tesislerinde ekonomiye kazandırılmaktadır. Ancak yüksek yem fiyatları, düşük et ve süt fiyatları nedeniyle üreticilerimiz gün geçtikçe hayvan sayısını azaltmaktadırlar.

Küçükbaş;

Sivas İli Koyun ve Keçi Yetiştiricileri Birliği ile yapılan işbirliği çerçevesinde 2012 yılında “Kangal Akkaraman Irkı Koyunların Halk Elinde Islahı Projesi” uygulamaya konulmuştur.

Arıcılık;

Sivas ili genelinde arıcılık çok yaygın olarak yapılmaktadır. Ulaş ilçesinde de arıcılık yapan işletme sayısı 28’dir. Ancak Ulaş ilçesinde Sivas ili geneline göre bal üretiminin düşmesindeki en önemli nedenlerin başında verimli tarım sahalarının geniş yer kaplaması, bu ilçelerde zirai mücadele kapsamında yoğun pestisit kullanımından dolayı bal arılarının yararlandığı nektar kaynaklarına zarar vermesinden kaynaklanmaktadır.

Tablo 53: Ulaş İlçesi Arıcılık Verileri

	Arıcılık yapan İşletme Sayısı	Yeni Kovan Sayısı	Eski Kovan Sayısı	Bal üretimi (ton)	Bal Mumu Üretimi (ton)
Ulaş	48	2.223	0	57.798	2.667

Kaynak: Tuik, 2018

Balıkçılık;

Ulaş ilçesinde 11 adet irili ufaklı göl bulunmaktadır. Ancak bu göllerde amatör balık avcılığı yapılmaktadır. DSİ tarafından bu göllere zaman zaman yavru balık bırakılarak üretim miktarının ve balık çeşidinin arttırılması hedeflenmektedir.

7.3.2. Sanayi Sektörü

7.3.2.1. Sanayi Alt Sektörü

Ulaş İlçesi’nde sanayi tesis alanı bulunmamaktadır.

7.3.2.2. Küçük Sanayi

Ulaş İlçe Merkezi’nin Sivas il merkezine yakın olması küçük sanayi alt sektörünün gelişmemesine neden olmuştur.

Ulaş’ta küçük sanatlar sınıfında yer alabilecek demirci, oto tamircisi bulunmaktadır. Sektörlerde toplam 18 kişi çalışmaktadır.

Yerleşmede yer alan küçük sanat birimleri ve çalışan sayıları tabloda yer almaktadır.

Tablo 54: Küçük Sanatlar ve Çalışan Sayısı

İşletme	Adet	Çalışan Sayısı
Oto Tamir	3	7
Demir Doğrama	1	1
Kaynakçı	1	1
Marangoz	4	5
Mermerci	1	2
Un Değirmeni	1	2
TOPLAM	11	18

Kaynak: Ticaret Anketleri, 2016

7.3.2.3. İnşaat Alt Sektörü

Ulaş'ta inşaat alt sektöründe 24 kişi çalışmaktadır. Çalışanlar yerleşme içindeki az sayıdaki inşaatlarda çalışmaktadır. İnşaat sektöründe çalışanların; toplam çalışanlar içindeki oranı %2,89; toplam nüfus içindeki oranı ise %0,25'dir.

7.3.3. Hizmetler Sektörü

Kırsal bir yerleşim olan Ulaş 1990 yılında ilçe teşkilatı kurulmuştur, ilçenin kurulmasıyla günümüze kadar geçen süreçte ilçenin hizmetler sektörü gelişmiştir. İlçede küçük çaplı çeşitli esnafların yanında; veteriner, noter gibi uzmanlık gerektiren büro hizmetleri de gelişmiştir. Bunların dışında ilçe sosyal hizmetler için Sivas il merkezini de kullanmaktadır. Hizmetler sektöründe çalışanların %62'si Ulaş'da ikamet etmektedir.

7.3.3.1. İdari ve Sosyal Hizmetler Alt sektörü

Ulaş'ta, idari ve sosyal hizmetler sınıfında; kaymakamlık ve bağlı birimleri ile belediye, ÇEDAŞ, PTT ve ibadet tesisleri bulunmaktadır.

Ulaş Karacalar Sulama Birliği 2009 senesinde kurulmuş 3 çalışanı ve 37 delegeşi bulunmaktadır. Ziraat odası 1992 senesinde kurulmuş olup 3.594 üyesi aktif, 760 üyesi pasif durumdadır, 5 çalışanı bulunmaktadır. Yerleşmede yer alan diğer kooperatifler Pancar Kooperatifi, Tarım kredi Kooperatifi ve Minibüsçüler Motorlu Taşıyıcılar Kooperatifidir.

Tablo 55: Hizmetler Sektöründe Çalışan Sayıları Dağılımları

Genel İdare	Eğitim	İbadet	Sağlık	Ticaret	Ulaştırma	Toplam
252	86	12	45	132	30	557

Kaynak: Anket Çalışmaları, Büro Çalışması

Tablo 56: İdari ve Sosyal Hizmetlerde Çalışanlar

	Kurumun Adı	Toplam Çalışan Sayısı	Ulaş'ta İkamet Eden Çalışanların Sayısı	%
Ulaş Belediyesi	Ulaş Belediyesi	30	4	7,59
	Toplam	30	4	7,59
Diğer Resmi Kurumlar	Ulaş Kaymakamlığı	8	4	2,03
	Ulaş İlçe Özel İdare Müdürlüğü	8	3	2,03
	Ulaş İlçe Nüfus Müdürlüğü	4	2	1,01
	Ulaş İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü	9	4	2,28
	Ulaş İlçesi Gençlik Spor Müdürlüğü	1	1	0,25
	Ulaş İlçe Tapu ve Kadastro Müdürlüğü	4	3	1,01
	Ulaş İlçe Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü	14	8	3,54
	Ulaş İlçe Emniyet Amirliği	14	4	3,54
	Ulaş İlçe Mal Müdürlüğü	6	4	1,52
	Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Vakfı Başkanlığı	5	3	1,27
	Ulaş Tarım İşletmesi Müdürlüğü	112	34	28,35
	Halk Kütüphanesi	4		1,01
	Ziraat Odası Başkanlığı	5	1	1,27
	Pancar Kooperatifi	4	1	1,01
	Karacalar Sulama Birliği	3		0,76
	Tarım Kredi Kooperatifi	10	2	2,53
	Ulaş Minibüscüler Motorlu Taşıyıcılar Kooperatifi	3	1	0,76
	ÇEDAŞ	5	1	1,27
	PTT	3		0,76
	Toplam	222	76	56,20
Eğitim Tesisleri	Ulaş Anaokulu	4	3	1,01
	Ulaş İlkokulu	14	14	3,54
	Ulaş Cumhuriyet Ortaokulu	16	8	4,05
	Vali Lütfü Tuncer Ortaokulu	15	15	3,80
	Ulaş İmam Hatip Ortaokulu	12	8	3,04
	Ulaş Çok Programlı Anadolu Lisesi	20	10	5,06
	Halk Eğitim Merkezi	5	0	1,27
	Toplam	86	58	21,77
Sağlık Tesisi	Ulaş Toplum Sağlığı Merkezi	45	38	11,39
	Toplam	45	38	11,39
Dini Tesis	Ulaş Müftülüğü	7	5	1,77
	Camiler	5		1,27
	Toplam	12	5	3,04
	Genel Toplam	395	257	100,00

Kaynak: Resmi Kurum Anketleri, 2016

Tablo 57: Belediye Personeli

Birimler	Çalışan Memur Sayısı	Çalışan İşçi Sayısı
Fen İşleri Müdürlüğü	3	
Özel Kalem	2	
Hesap İşleri Müdürlüğü	6	
Yazı İşleri Müdürlüğü	2	
Zabıta Müdürlüğü	3	
Temizlik İşleri	1	
Diğer Personel		13
Toplam	17	
Genel Toplam	30	

Kaynak: Ulaş Belediyesi, 2016

İlçe Emniyet Müdürlüğü'nde 14 kişi çalışmaktadır. Çalışanların 10 tanesi Ulaş'taki lojmanlarda, diğerleri Sivas ilinde ikamet etmektedir.

İlçe Jandarma Komutanlığı kent merkezinde Esentepe Mahallesinde 4 katlı binada hizmet vermektedir.

7.3.3.2. Eğitim Tesisleri

Ulaş ilçe merkezinde 1 adet anaokulu, 1 adet ilkokul, 3 adet ortaokul, 1 adet imam hatip ortaokulu ve 1 adet Çok Programlı Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Bu eğitim tesislerinde öğretmen ve diğer personel birlikte toplam 86 kişi çalışmaktadır. Eğitim tesislerinde çalışanlar toplam çalışanların %10,12'sini oluşturmaktadır.

Tablo 58: Eğitim Tesisleri Çalışan Sayıları (2016)

Kurumun Adı	Toplam Çalışan Sayısı	Yerleşme Dışında İkamet Eden Çalışanların Sayısı
Ulaş Anaokulu	4	3
Ulaş İlkokulu	14	14
Ulaş Cumhuriyet Ortaokulu	16	8
Vali Lütfü Tuncer Ortaokulu	15	15
Ulaş İmam Hatip Ortaokulu	12	8
Ulaş Çok Programlı Anadolu Lisesi	20	10
Halk Eğitim Merkezi	5	-
Toplam	86	58

Kaynak: Öğretim Müesseseleri Anketleri, 2016

7.3.3.3. İbadet Tesisleri

Müftülük genelinde toplam 45 çalışan bulunmaktadır. Bunlardan 38'i imam ve müezzin, 7'si ise idari personeldir.

Ulaş ilçe merkezinde 4 adet dini tesis bulunmakta olup, bu tesislerde toplam 6 kişi çalışmaktadır. Ulaş müftülüğünde çalışan 7 kişi de hesaba katıldığında ibadet tesislerinde toplam 12 kişi istihdam edilmektedir, toplam çalışanların %1,41'ini, oluşturmaktadır.

7.3.3.4. Sağlık Tesisleri

Ulaş İlçe Merkez Sağlık Ocağı 1975 yılında köy tipi sağlık ocağı olarak yapılmıştır. Ulaş İlçe Sağlık Grup Başkanlığı 1990 yılında tesis edilmiştir. Şu an Ulaş Toplum Sağlığı Merkezi olarak görevine devam eden İlçe Sağlık Grup Başkanlığı' na bağlı olarak ilçe genelinde Baharözü Sağlık Ocağı, Yenikarahisar Sağlık Ocağı ve köylerde dört adet sağlık evi bulunmaktadır. Ulaş ilçe merkezinde 1 adet Toplum Sağlığı Merkezi hizmet vermektedir.

Sağlık kurumunda 1 ambulans, 1 evde bakım ambulansı ve 1 hizmet aracı bulunmaktadır. Sağlık sektöründe çalışan toplam 45 kişi, toplam çalışanların %5,29'ı toplam nüfusun ise %0,52'sini oluşturmaktadır.

Tablo 59: Sağlık Tesisleri Çalışan Sayıları

Personel	Toplum Sağlık Merkezi
Uzman Doktor	1
Doktor	7
Diş Dr.	1
Hemşire	5
Ebe	4
Sağlık Memuru	3
Tıbbi Sekreter	2
Röntgen Teknisyeni	4
Laborant	4
Acil Tıp Teknisyeni	3
V.H.K.İ.	1
Diğer Personel	10
Toplam	45

Kaynak: Sağlık Tesisleri Anketleri, 2017

7.3.3.5. Ticaret

Ulaş'ta ticari faaliyetler de 97 işletmede toplam 132 kişi çalışmaktadır. İlçe merkezinde ticari fonksiyon açısından değerlendirilecek birimlere anket yapılarak sınıflandırılmıştır. Bu sınıflandırmanın sonuçları Tablo 43'de görülmektedir.

Ticaret sektöründe çalışanların 33 kişisi gıda maddeleri satışı, 12 kişisi büro ve mesleki hizmetler, 19 kişisi konaklama ve eğlence, 7 kişisi para-kredi kurumları ve 49 kişisi de diğer ticaret gruplarında çalışmaktadır. İlçede 1 adet Ziraat Bankası bulunmaktadır. Ticaret sektöründe çalışan 131 kişi toplam çalışanların %15,41'ini, toplam nüfusun ise %1,51'ine tekabül etmektedir.

Tablo 60: Merkez Analizi (1)

	İşletme Adedi	M ²	M ³	m ² /İşletme Adedi	m ³ /İşletme Adedi	Çalışan Durumu	
						Çalışan Sayısı	Ortalama Gelir
A- Toptan Ticaret	0	0	0	0	0	0	0
B- Gıda Maddeleri Satış	27	2.640,3	9.241,1	97,79	342,26	33	1.845,45
C- Büro Mesleki Hizmetler	9	475,22	1.663,3	52,80	184,81	12	1.950,00
D- Diğerleri	39	3.042,6	1.0649	78,02	273,05	49	1.577,55
E- Konaklama ve Eğlence	12	1.520,5	5.321,8	126,71	443,48	19	1.484,21
F- Para ve Kredi Kurumları	2	179,27	627,44	89,64	313,72	7	2.571,43
TOPLAM	89	7.857,89	27.502,64	88,29	309,02	120	1.731,67
G- Depolama	13	1.198,9	4.196,2	92,22	322,78	1	1.000,00
H- Boş Dükkânlar	37	2.668,8	9.340,8	72,13	252,45	-	-
K- Ateşli ve Gürültülü K. Sanat	8	1.271,07	4.447,8	158,88	555,98	11	1.918,18
Genel Toplam	147	12.996,66	45.487,44	87,82	307,35	131	1.754,95

Kaynak: Ticaret Anketleri, 2016

Tablo 61: Merkez Analizi (2)

	Mülkiyet (%)						Yer İhtiyacı		Malın Temin Edildiği Yer			Satış Yeri	
	Mülk	Kira	-1990	1991-2000	2000-2010	2011+	Var (%)	Yok (%)	Şehir (%)	Bölge (%)	Diğer(%)	Şehir (%)	(%) Şehir Dışı
A- Toptan Ticaret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B- Gıda Maddeleri Satış	85,19	14,81	0	2	13	12	37,00	63,00	89,00	11,00	0,00	100,00	0,00
C- Büro Mesleki Hizmetler	11,11	88,89	0	0	9	1	11,11	88,89	30,00	70,00	0,00	100,00	0,00
D- Diğerleri	56,41	43,59	0	4	25	10	39,47	60,53	91,00	9,00	0,00	100,00	0,00
E- Konaklama ve Eğlence	42,00	58,00	0	0	9	3	8,00	92,00	100,00	0,00	0,00	100,00	0,00
F- Para ve Kredi Kurumları	50,00	50,00	0	0	1	1	0,00	100,00	100	0	0,00	100,00	0,00
TOPLAM	57,78	42,22	0,00	6,00	57,00	27,00	30,00	70,00	83,54	16,46	0,00	100,00	0,00
G- Depolama	100,00	0	0	0	5	2	0	100,00	100,00	0	0	100,00	0
H- Boş Dükkânlar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K- Ateşli ve Gürültülü K. Sanat	87,50	12,50	0	0	6	2	37,50	62,50	57,10	42,90	0,00	100,00	0,00
Genel Toplam	60,38	39,62	0	6	68	31	30,48	69,52	82,02	17,98	0,00	100,00	0,00

Kaynak: Ticaret Anketleri, 2016

Küçük sanatlar faaliyetleri; küçük sanat birimleri çalışan sayıları 1 ile 3 kişi arasında değişmektedir. Alandaki küçük sanatların büyük çoğunluğu mahalli nüfusun yanı sıra civar yerleşmelere de dönük küçük üretim ve onarım işlerinde ve çoğunlukla tamir özelliği taşıyan iş kollarında yığılma göstermiştir. Küçük sanayi sektöründeki 8 adet işletmede toplam 11 kişi çalışmaktadır. Küçük sanatlarda çalışanların toplam çalışanlar içerisindeki oranı %1,29, toplam nüfus içindeki oranı %0,13'dür.

7.3.3.6. Ulaştırma

Ulaş ilçe merkezinden Sivas iline ve çevre yerleşimlere minibüs seferleri özel yazıhaneler tarafından yapılmaktadır. Bu işletmelere ait 14 adet minibüs her saat başı sefer düzenlemektedir. Ulaşım sektöründe hizmet veren, yazıhane görevlisi 2 kişi, Ulaş Minibüsçüler Motorlu Taşıyıcılar Kooperatifi çalışanı 3 kişi ve minibüs şoförü 14 kişi olmak üzere toplam 19 çalışan bulunmaktadır.

Ulaş ilçesinde 19 kişi ulaştırma sektöründe istihdam etmektedir. Sektörel dağılım içerisinde ulaştırma sektörünün payı %2,24, toplam nüfusa oranı ise %0,22'dir.

Tablo 62: Ulaş Belediyesi'ne Ait Araç Sayıları

Araç Cinsi	Adet
Otobüs	1
Minibüs	1
Hizmet Aracı	4
Cenaze Aracı	2
İtfaiye Aracı	2
Traktör	1
Kepçe	3
Kamyon	2
Çöp Toplama Aracı	2

Kaynak: Ulaş Belediyesi, 2017

8. Kentsel Ulaşım Ve Teknik Altyapı

8.1. Ulaşım

8.1.1. Karayolu Ulaşımı

Çalışma alanı, Sivas-Malatya karayolunun Kovalı Kavşağından sonra 1. Km de yer almaktadır. İlçe Sivas il merkezine 37 km mesafede olup günün her saati ulaşım için vasıta bulunabilmektedir.

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü Etüd, Proje ve Çevre Dairesi Başkanlığı tarafından 05.10.2016 tarih ve 231476 sayılı yazısında “Sivas İli, Ulaş İlçesi imar planı çalışmalarında kullanılmak üzere karayolu geçişi ve istimlak sınırları talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde söz konusu çalışmalarda kullanılmak üzere ilgili kesimlere ait veriler sayısal ortamda CD’ye işlenmiş olup; yazımız ekinde gönderilmektedir.” denilmektedir. **(Harita 29: Karayolu Geçişi)**

Ulaş ilçe merkezinde yol kademelenmesine bakıldığında; kenti kuzey güney güzergâhında bağlayan Atatürk Caddesi ve kenti Sivas–Malatya karayoluna bağlayan Cemil Tarlan Caddesi en önemli ulaşım akslarıdır.

İkinci kademe yollar ise bu yollardan ayrılıp Ulaş’ın diğer mahallelerine giden bağlantı yollarıdır.

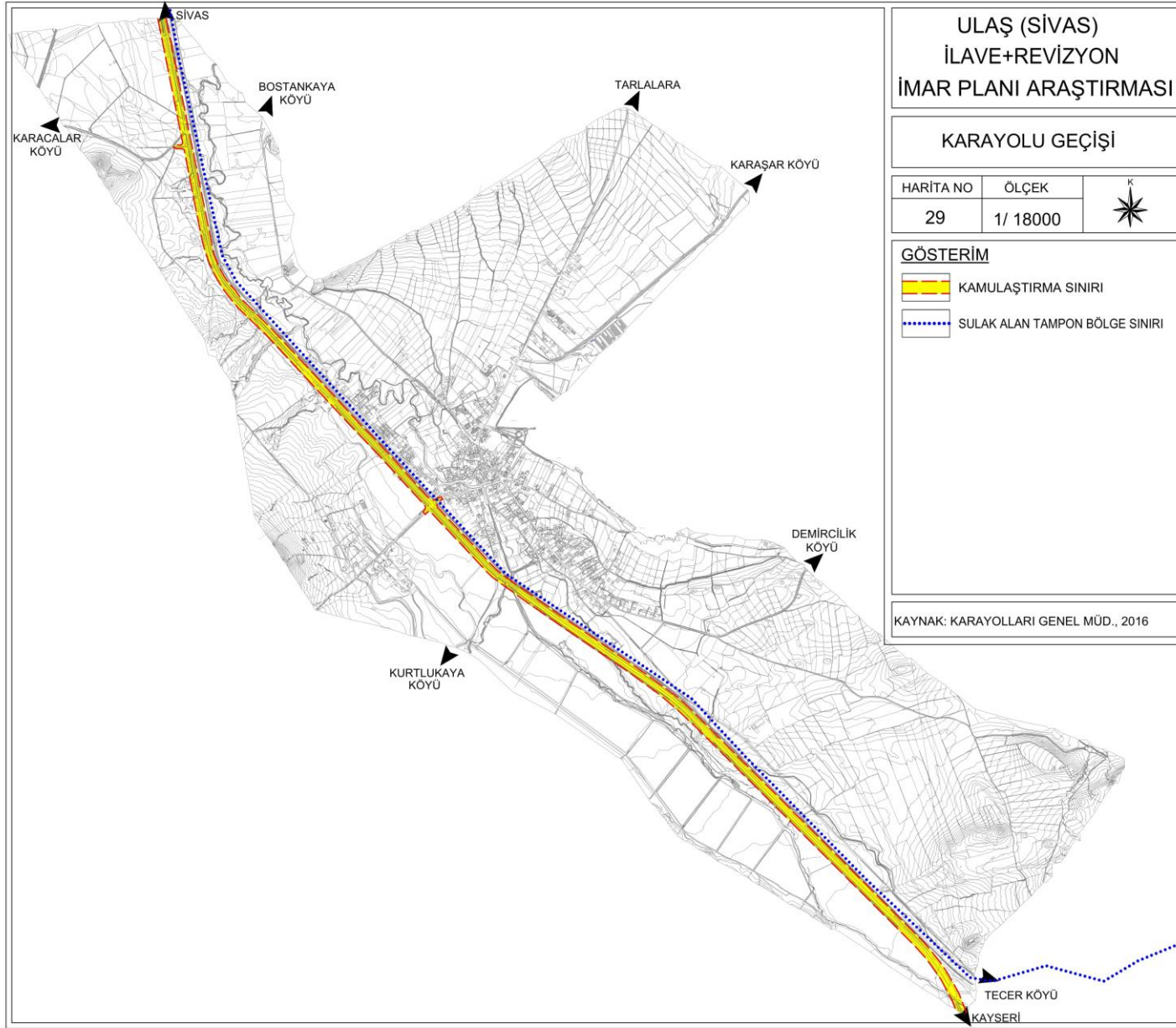
Ulaş ilçe merkezindeki yollar genellikle asfalt kaplamadır. Kent içi sokaklar genel olarak taş parke kaplamadır, Kentsel alan çevresindeki yollarda ise stabilize kaplama yollar daha fazla görülmektedir.

Ulaş ilçe merkezinden Sivas iline minibüs seferleri hafta içi her gün saat başı, en son saat 18.00’a kadar olmak üzere, ilçe taşıma kooperatifinin sağladığı sefer araçlarıyla sağlanmaktadır. **(Harita 31: Yol Kalitesi ve Kademelenme)**

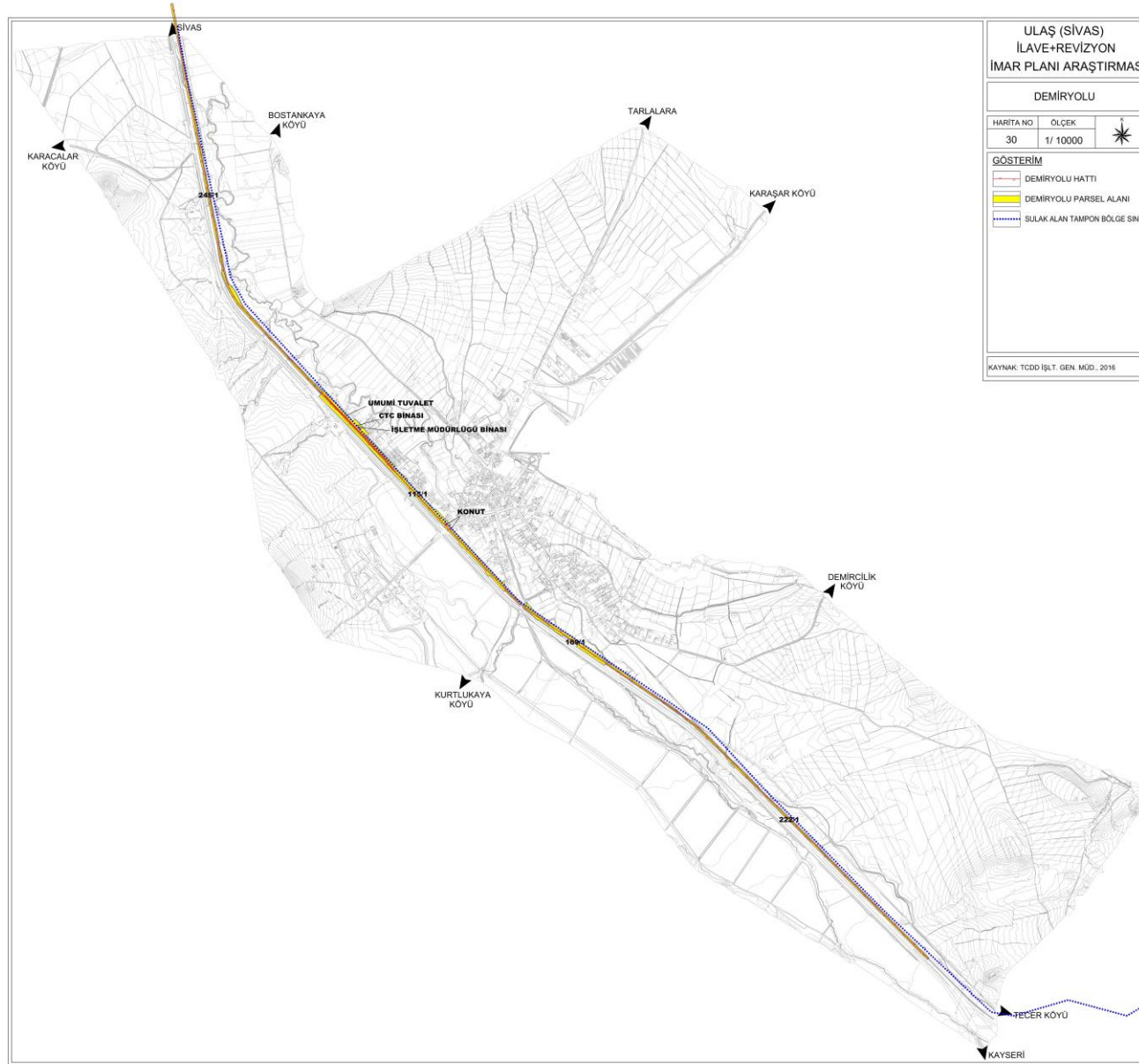
8.1.2. Demiryolu Ulaşımı

İlçeye Cumhuriyetin ilk dönemlerinde kurulan demiryolu ile de ulaşım sağlanabilmektedir. Malatya, Erzincan ve Kayseri’den gelen demiryolu aksları birleşerek Ulaş İlçesi içerisinden tek kol olarak geçerek Samsun yönüne ilerlemektedir. Daha sonraki dönemlerde yapılan yeni demiryolu güzergâhları ile Ulaş demiryolu noktası önemini artırmıştır. Aynı zamanda inşası devam eden yeni Yüksek Hızlı Tren güzergâhı Ankara’dan gelerek Sivas il merkezine ulaşacaktır. **(Harita 30: Demiryolu)**

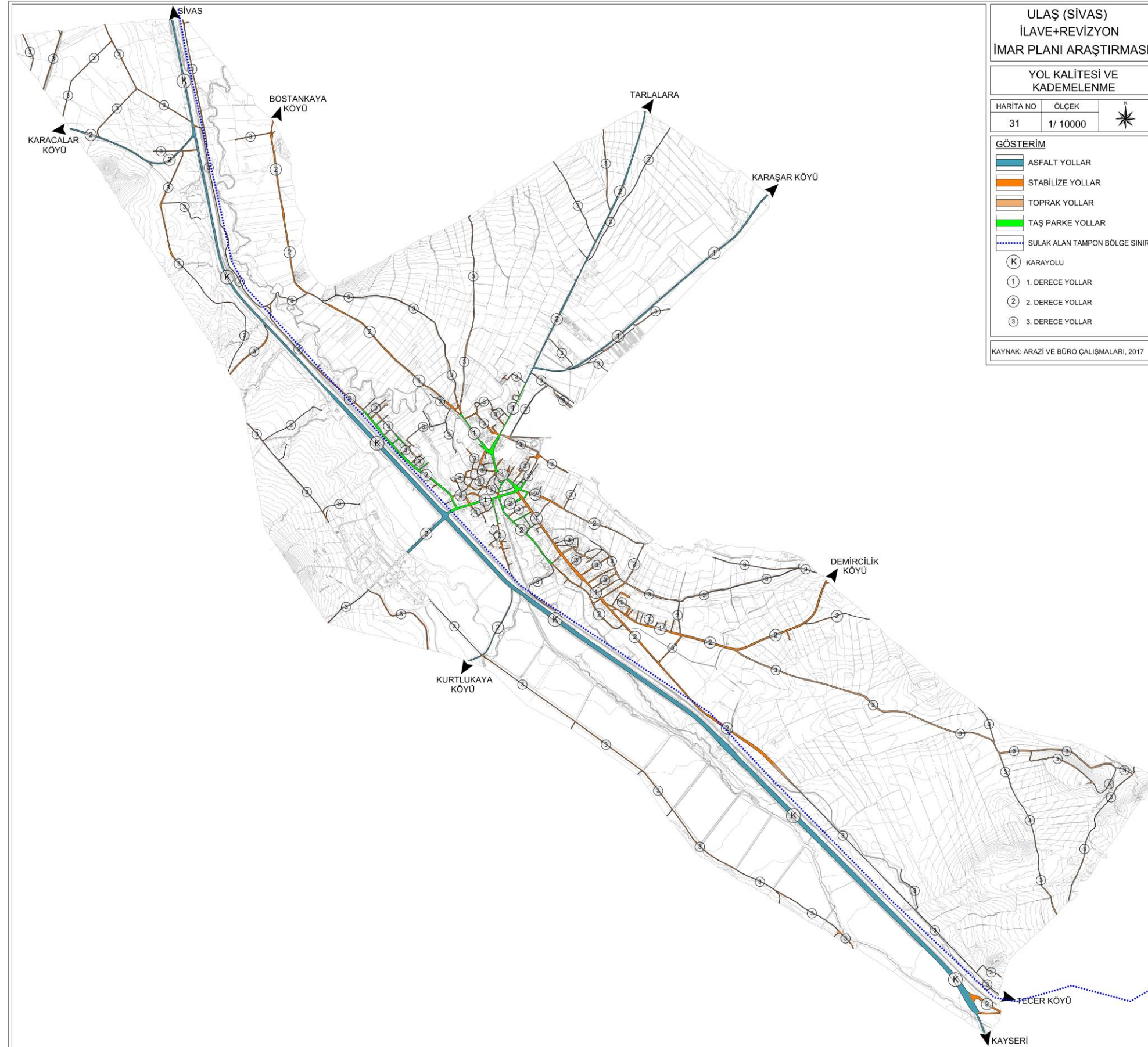
ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



**ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU**



ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



8.2. Teknik Altyapı

8.2.1. Elektrik

İlçenin elektrik altyapısı ÇEDAŞ ve TEİAŞ tarafından sağlanmaktadır. İlçe merkezi mahallelerinin tamamında elektrik vardır.

İlçe genelinde 1.557'si konut olmak üzere toplam 1.662 elektrik abonesi bulunmaktadır. Konut aboneleri dışında 74 resmi daire, 23 ticarethane abonesi bulunmaktadır.

Tablo 63: Ulaş ÇEDAŞ Tüm İlçe Geneli Abone Sayıları

Konut	1.557
Ticarethane	23
Resmi Kurum	74
Tarımsal Şantiye	8
Toplam	1.662

Kaynak: Çedaş Ulaş İşletme Şefliği, 2016

TEİAŞ Genel Müdürlüğü 11. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü tarafından 15.07.2016 tarih ve E.260779 sayılı yazısında

“İmar Planı çalışmalarına konu Sivas ili Ulaş ilçesi sınırları dahilinde yer alan ilgi yazı ekinde gönderilen halihazır haritalarda işaretlenmiş taşınmazların bulunduğu sahada TEİAŞ 11.Bölge Müdürlüğü envanterinde 154 kV Kangal-Sivas ve 380 kV Kangal – Deçeko olmak üzere iki farklı enerji iletim hattı tesisinin kuzey yönünde geçmekte olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu enerji iletim hattı tesislerine ait sayısal veriler belge ekinde bilginize sunulmakta olup Ulusal İletim Sistemi Master Planında yer alan ve henüz güzergâh seçimi yapılmayan projelerin işlemleri tamamlandığında ilgi yazıya konu imar planı sahası içine isabet edecek şekilde bir tesisimiz gündeme geldiği takdirde gerekli müracaatlar ayrıca yapılacaktır. Bu kapsamda İller Bankası Anonim Şirketi Mekânsal Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından yapılacak imar planı çalışmalarında;

- Enerji iletim hattı güzergâhında 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu 8. Madde hükümler uyarınca TEİAŞ kurumsal hak ve menfaatlerinin korunması, hukuki anlaşmazlıklar doğuracak uygulamalardan kaçınılması,
- Enerji iletim hattı güzergâhında 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği (EKAT) hükümlerine uyulması,

- Enerji iletim hattı güzergâhında EKAT 6. Bölüm 46. Madde (a) bendindeki yaklaşım mesafesi hükümlerine ve EKAT 7. Bölüm 59, 60, 61 ve 62. Maddelerdeki işletme güvenliği hükümlerine uyularak can ve mal güvenliğinin öncelikli olarak tesis edilmesi,
- Enerji iletim hattı güzergâhında 3194 Sayılı İmar Kanununa ve 14.06.2014 gün ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Mekânsal Planlar Yönetmeliğindeki “Teknik Altyapı alanları” ile ilgili hükümlere uyulması,
- Enerji iletim hattı güzergâhında, TEİAŞ lehine Teknik Altyapı alanları vasfında tesis edilen irtifak hakkı sınırları ile pilon yeri mülkiyet hakkı sınırlarının korunması ve sınır değişikliğine gidilmemesi,
- Enerji iletim hattı güzergâhında Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 09.09.2014 tarih ve 14413 sayılı yazısı uyarınca, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 5.Madde, 21. Madde ve 26.Maddenin ilgili hükümleri gereği, 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde uygulaması sürecinde “düzenleme ortaklık payı” (DOP) konu edilmemesi,
- Enerji iletim hattı güzergâhında yapılacak her türlü yapılaşma çalışmasında önce TEİAŞ muvafakati alınması ve TEİAŞ muvafakati alınmadan uygulama yapılmaması,
- “Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır” şeklindeki ifadenin imar plan notlarına eklenmesi,
- Enerji iletim hattı güzergâhının “TEİAŞ Yüksek Gerilim Enerji İletim Hattı” tesisi olarak imar planında işlenmesini teminen Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 9. Madde 5. Bendi gereği ilgili kararların plan raporunda ayrıntılı olarak açıklanması,

Konularında ve ilgili teknik unsurlar çerçevesinde düzenlemelerin yapılarak Bölge Müdürlüğümüzün bilgilendirilmesi durumunda Sivas ili Ulaş ilçesi sınırları dahilinde yer alan taşınmazların bulunduğu sahada İller Bankası Anonim Şirketi Mekânsal Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından İmar Planı çalışmaları yapılmasında Müdürlüğümüz mevzuat hükümlerine göre bir sakınca bulunmayacağı hususunda, gereğini arz ederiz.” Şeklinde belirtilmiştir.

Çamlıbel Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Yatırım Direktörlüğü tarafından 20.07.2016 tarih ve 13872 sayılı yazısında; “ İlave ve Revizyon İmar Planı

yapılacak saha içerisinde bulunan tesislerin CD ortamında paftalara işlenerek yazı ekinde gönderilmiş olup yapılacak çalışmalar esnasında bu tesislerin dikkate alınması gerekmektedir.” Şeklinde belirtilmiştir. (Harita 32: Enerji Durumu)

8.2.2. İçme Suyu

Yerleşmede içme suyu ile ilgili yakın zamanda yapılmış bir proje bulunmamaktadır. Sivas İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü tarafından 02.09.2016 tarih ve E.18218 sayılı yazısında “Plan Proje Yatırım ve İnşaat Müdürlüğü, Tarımsal Hizmetler Müdürlüğü ve Emlak ve İstimlak Müdürlüğü, söz konusu çalışmanın herhangi bir sakıncası olmadığını bildirmiştir. Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü’nün, Tecer dağındaki kaynaktan beslenen Demir Çelik fabrikası ve yerleşkesi ile Ulaş İlçesi’nin su ihtiyacını karşılayan bir içme suyu isale hattının mevcut olduğu ancak hattın geçtiği yer konusunda bilgi sahibi olunmadığı “ belirtilmiştir.

Ulaş ilçesindeki toplam su abone sayısı 1.288dir. (Harita 33: İçme Suyu Şebekesi)

8.2.3. Kanalizasyon

İlçe merkezinde kanalizasyon projesi İller Bankası tarafından 01.03.2017 tarihinde onaylanmıştır. Atık sular kentin kuzeybatısında yer alan atık su arıtma tesisinde işleminden geçirilmektedir. (Harita 35: Kanalizasyon Şebekesi)

8.2.4. Botaş Hattı

İlçe merkezinin güneyinden Botaş Boru hattı geçmektedir. Konu ile ilgili olarak Botaş Doğal Gaz İşletmeleri genel Müdürlüğü’nün 12.07.2016 tarih ve E.26752 sayılı yazısında “... söz konusu bölgeden Kuruluşumuza ait, toplam 26 m kamulaştırma genişliğine sahip, 40”lik Sivas-Malatya Doğal Gaz İletim Boru Hattı (HPİBH)’da geçmektedir.

04/07/2014 tarih 29050 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği”nin 7. Ve 8. Maddeleri doğrultusunda, boru hattı/tesislerimiz güzergahının 200 metre yakında yapılacak her türlü imar planı, yapılaşma ve altyapı tesislerinden önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, çalışmaların söz konusu Yönetmelikte belirtilen teknik emniyet ve yapı yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir. Bu bağlamda, planlanan İmar Planlarının aşağıda belirtilen kriterlere uygun olarak yapılması gerekmektedir.

- 1- Yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile konut veya konut türü binalar için boru hattı aksına minimum yaklaşım

- mesafesi; “ kalıcı güzergah şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + her kat için 0.5 metre” olmalıdır.
- 2- Okul, hastane, ibadethane ve benzeri toplu yaşam alanı binaları ile boru aksı arasındaki minimum yaklaşım mesafesi; “10 metre+ kalıcı güzergah şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + her kat için 0.5 metre” olmalıdır.
- 3- Yanıcı, yakıcı, parlayıcı, patlayıcı, kimyasal madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, fabrika gibi tesisler ve LPG/CNG/ Akaryakıt Tesislerinin boru hattına minimum yaklaşıma mesafesi 50 m olmalıdır.
- 4- Söz konusu imar planı alanları içerisinde geçen DGİBH’mız ile ilgili bakım, onarım, kontrol ve ölçüm çalışmalarının yürütülebilmesi için DGİBH güzergâhının boş bırakılarak Teknik Altyapı Alanı olarak belirlenmesi ve üzerinin açık tutulması gerekmektedir. Ayrıca, DGİBH’nın zorunlu dik geçişler dışında yol platformları altında bırakılmaması, cadde ortalarındaki refüjlerde, park v yeşil alanlarda bırakılması gerekmektedir.
- 5- DGİBH’ımız boyunca Kuruluşumuz adına tescil edilmiş olan irtifak, mülkiyet ve serhlerimizin arazideki mevcut yerinde bırakılması gerekmektedir.
- 6- İmar Planı kapsamında DGİBH’mız güzergahında yol, su, kanalizasyon, elektrik, trafo gibi her türlü altyapı tesisi planlanması durumunda, Yönetmeliğimizin 7. Ve 8. Maddelerinden belirtilen teknik emniyet kriterlerine göre planlama yapılarak koordinatlı vaziyet planı ile birlikte tekrar tarafımızdan görüş alınması gerekmektedir.
- 7- Söz konusu HPİBH için ise BİL BOTAŞ International Limited Şirketi’nden (Adres: Haydar Aliyev Deniz terminali 01944 Ceyhan / Adana) ‘dan alınması gerekmektedir.

Sonuç olarak, DGİBH’ımız ve çevre teknik emniyeti açısından her hangi bir olumsuzluğa neden olunmaması ve yanlış anlaşılımların önlenmesi maksadı ile hazırlanması planlanan İmar Planlarının yukarıda belirtilen Planlama Koşulları doğrultusunda hazırlandıktan sonra BOTAŞ Kayseri İşletme Müdürlüğüne gönderilerek nihai görüşün alınması uygun olacaktır.” şeklinde belirtilmiştir. (Harita 36: Doğalgaz Şebekesi)

Ayrıca; BOTAŞ International Genel Müdürlüğü Ankara Şubesi’nin 29.12.2017 tarih ve 0857 sayılı yazısında belirtildiği üzere;

- “1- BTC Km:725+550 ile Km:725+965 arasındaki 415 m’lik boru hattı güzergâhının, Revizyon İmar Planı sınırı içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

2- BTC Km:723+000 ile Km:726+450 arasındaki 3450 m'lik boru hattı güzergahının, İlave İmar Planı Tahdit Sınırı içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. BTC HPBH 8m, 50m ve 500m koridorunda kanuni olarak uyulması gereken kurallar "Arazi Kullanım Kısıtlamaları ve Boru Hattıyla İlişkili Projelere İlişkin Bilgi Notu", İmar Planı Alanları ile BTC HPBH'nin birlikte görülebildiği Alan Durum Planı ve BTC HPBH ile ilgili sayısal veriler Ek-1'deki CD içerisinde bulunmaktadır."

Yazı ekinde yer alan Arazi Kısıtlamaları Bilgi Notuna göre;

"8 Metre Koridorunda Aşağıda Belirtilen İşler Yasaklanmıştır:

• *İşletmecinin ekipmanlarından herhangi birinin güvenli biçimde işletilmesini engelleyebilecek her türlü faaliyet,*

- *Toprağın 30 cm'den daha derin sürülmesi, sulama kanalları yapılması,*
- *Ağaç ve çalı dikimi,*
- *Baraj kurulması veya boru hattının su altında bırakılması,*
- *Her türde ateş yakılması, aşındırıcı veya zararlı maddelerin atılması,*
- *Bina tesisat veya diğer kalıcı yapıların inşaatı,*
- *Boru hattı koridorunda ekipman ve makineler için park yeri veya hizmet alanlarının inşaatı,*
- *Boru hattı koridoru üzerinden tonajlı araçların geçişi izne tabidir.*
- *Her türlü kazı, dolgu vb. çalışmaları.*

50 Metre Koridoru Arazi Kullanım Kısıtlamaları:

50 metre mesafe içerisinde gerçek ya da tüzel kişiliklerce yapılacak projelere ilişkin hususlar ile izlenecek yol Ev Sahibi Hükümet Anlaşması'nın Ek 4'ünde aşağıda verildiği şekilde açıklanmıştır:

"3.9 MEP İştirakçileri'nin (Proje Yatırımcılarının) önceden yazılı rızası alınmadan aşağıda belirtilen faaliyetleri gerçekleştirmek kanunsuz sayılacaktır:

- *Tesislerin her iki yanında (50) metre içerisinde temel kazıkları çakmak,*
- *İnşaat koridoruna ya da proje faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi için MEP İştirakçileri'ne verilen diğer alanlara girmek,*
- *MEP İştirakçilerinin hak sahibi olduğu Arazi Hakları ile herhangi bir yol, demiryolu, elektrik hattı, tesisat, boru hattı, ve amme tesisinin ("Kesilen Proje") kesmesi veya etkilemesi durumunda, Boru Hattını Kesen Proje, Devlet Makamlarınca onaylanmadan ve MEP İştirakçilerinin onayı alınmadan projeyi gerçekleştirmek.*

Boru Hattını Kesen Projesini gerçekleştirmek isteyen taraf;

(1) *Kesişen Projesinin güvenlik ve etkinliğine ilişkin bilgi ve belgeleri, uygulanmasına ilişkin olarak, proje faaliyetleri ile çelişmeyecek biçimde yürütüleceğine dair yeterli detayları temin ederek, MEP iştirakçilerinin projeyi, kendi ölçü ve kriterlerine göre değerlendirmesinin ve kendi iradesiyle kabulüne karar vermesini sağlar.*

(2) *Kesişen Proje'yi uygulamak için MEP İştirakçileri'ne oluşturulacak masraflar için, MEP İştirakçileri'ne bir "tazminat garantisi" sunar.*

500 Metre Koridoru Arazi Kullanım Kısıtlamaları:

500 metre mesafe içerisinde gerçek ya da tüzel kişiliklerce yapılacak projelere ilişkin hususlar ile izlenecek yol Ev Sahibi Hükümet Anlaşması'nın Ek 4'ünde aşağıda verildiği şekilde açıklanmıştır:

3.9 MEP İştirakçileri'nin (Proje Yatırımcılarının) önceden yazılı rızası alınmadan tesislerin her iki yanında (500) metre içerisinde patlayıcı kullanmak yasaklanmıştır."

8.2.5. Haberleşme

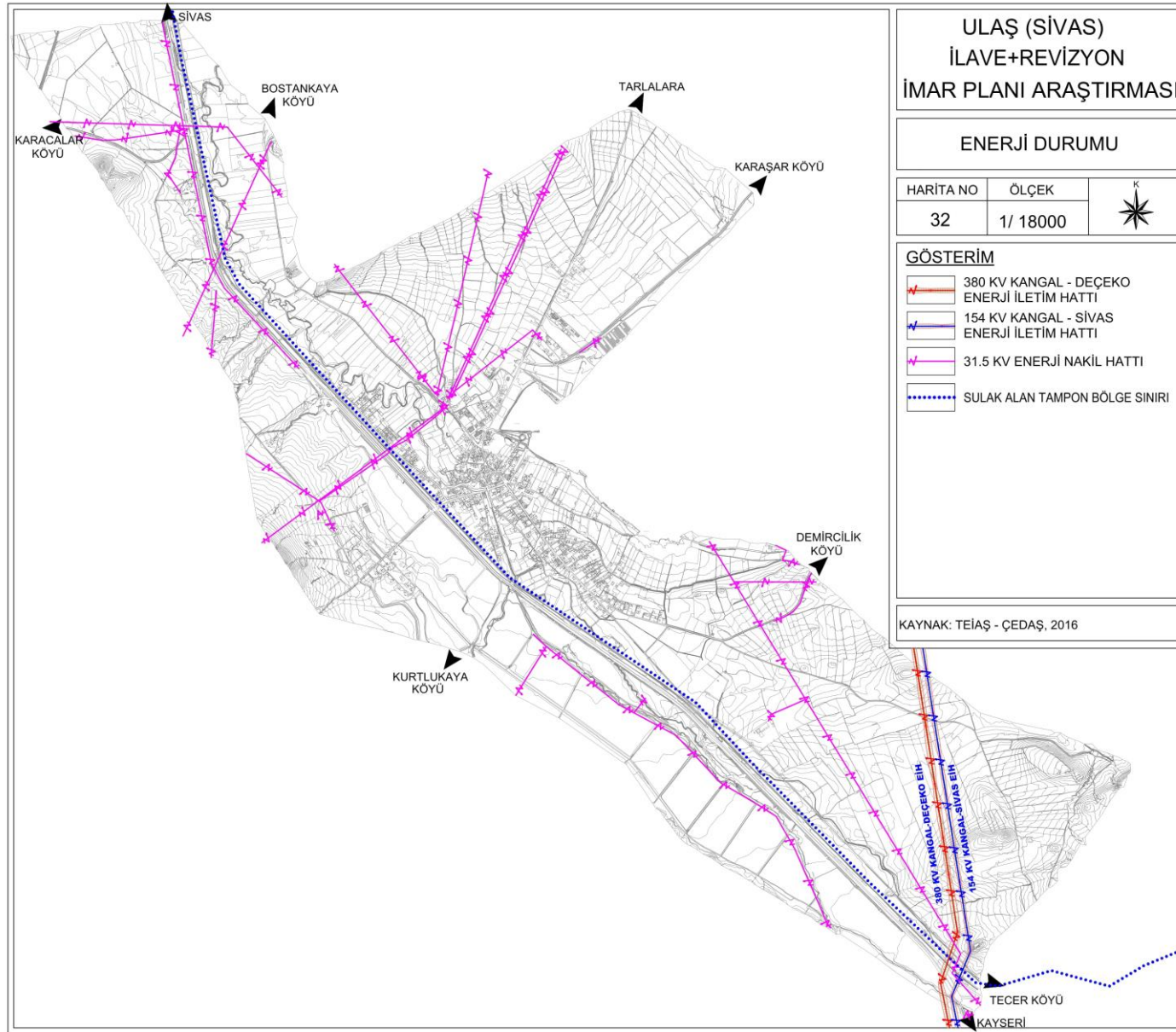
İlçede Ulaş PTT Şubesi hizmet binasını Ulaş Belediyesinden satın alarak bakım onarımını tamamlamış, PTT Bankacılık işlemlerini halkın hizmetine sunmaktadır ve 60 kanallı fiber optik cihazı tahsis edilmiştir. Bütün mahallelerde telefon hattı mevcuttur. Telekom Müdürlüğü hizmet alanı içerisinde 5 adet santral mevcuttur. İlçe merkezindeki santral 750 kapasiteye sahip olup, tamamen doludur.

İlçede Radyo ve TV hizmetleri veren yayın kuruluşları yoktur.

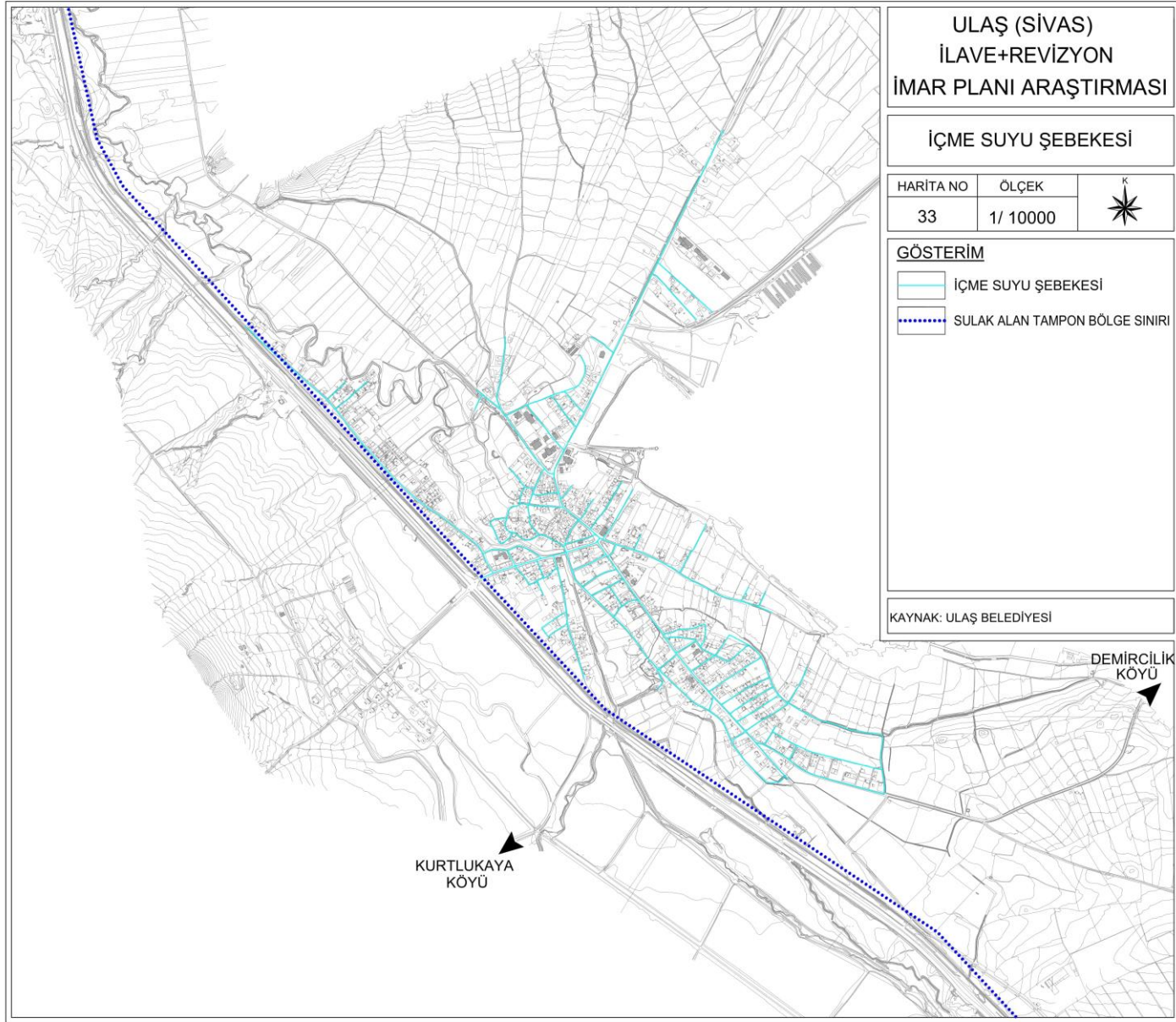
8.2.6. Çöp

İlçede düzenli çöp döküm alanı bulunmamaktadır. Çöpler sokaktaki çöp bidonlarından veya toplama alanlarından belediye tarafından haftanın her günü toplanmaktadır. Toplanan çöpler, belediyeye ait bir çöp kamyonu ve 1 adet traktörle Kayseri yolu üzerindeki vahşi depolama alanına götürülmektedir.

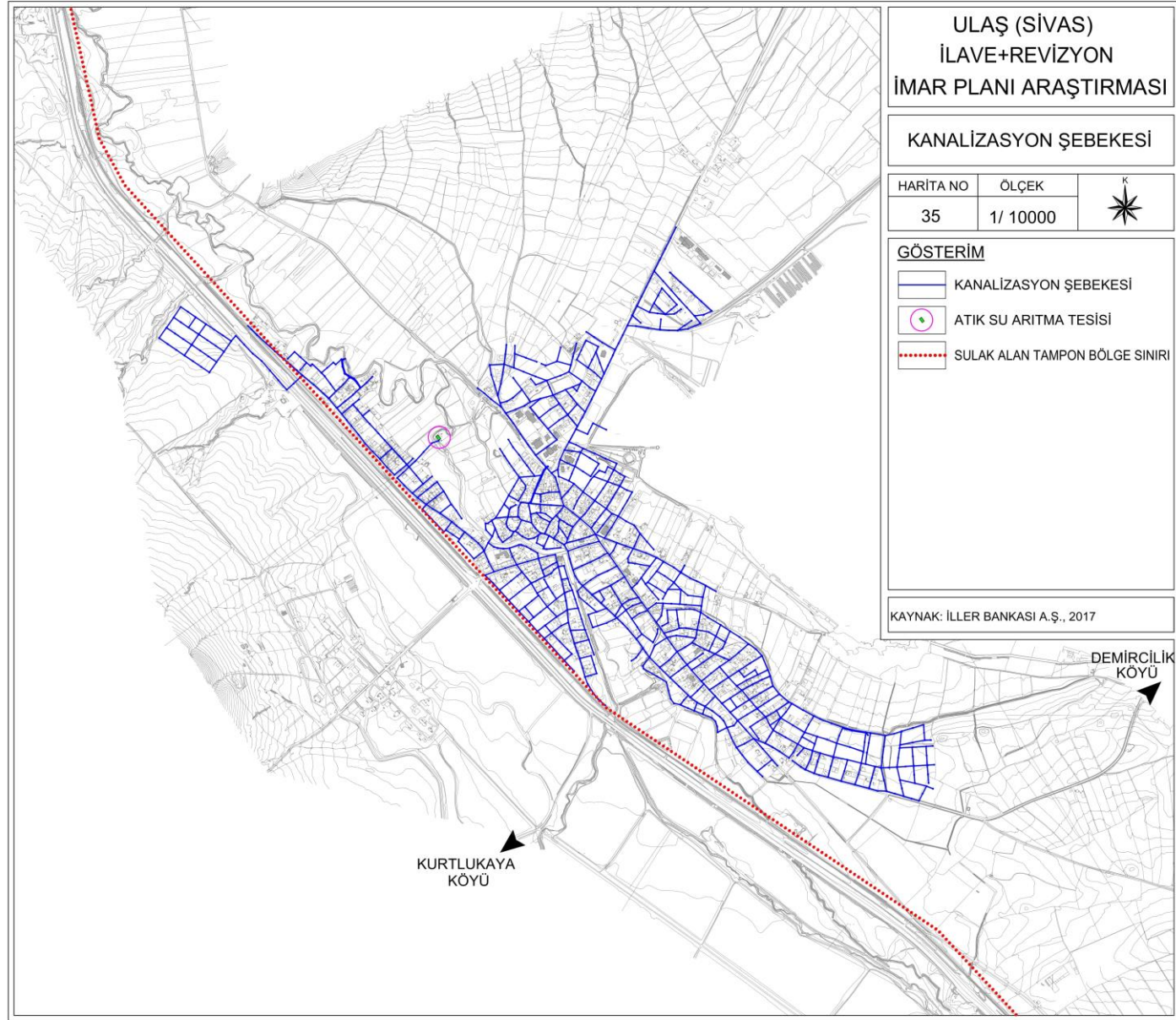
ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



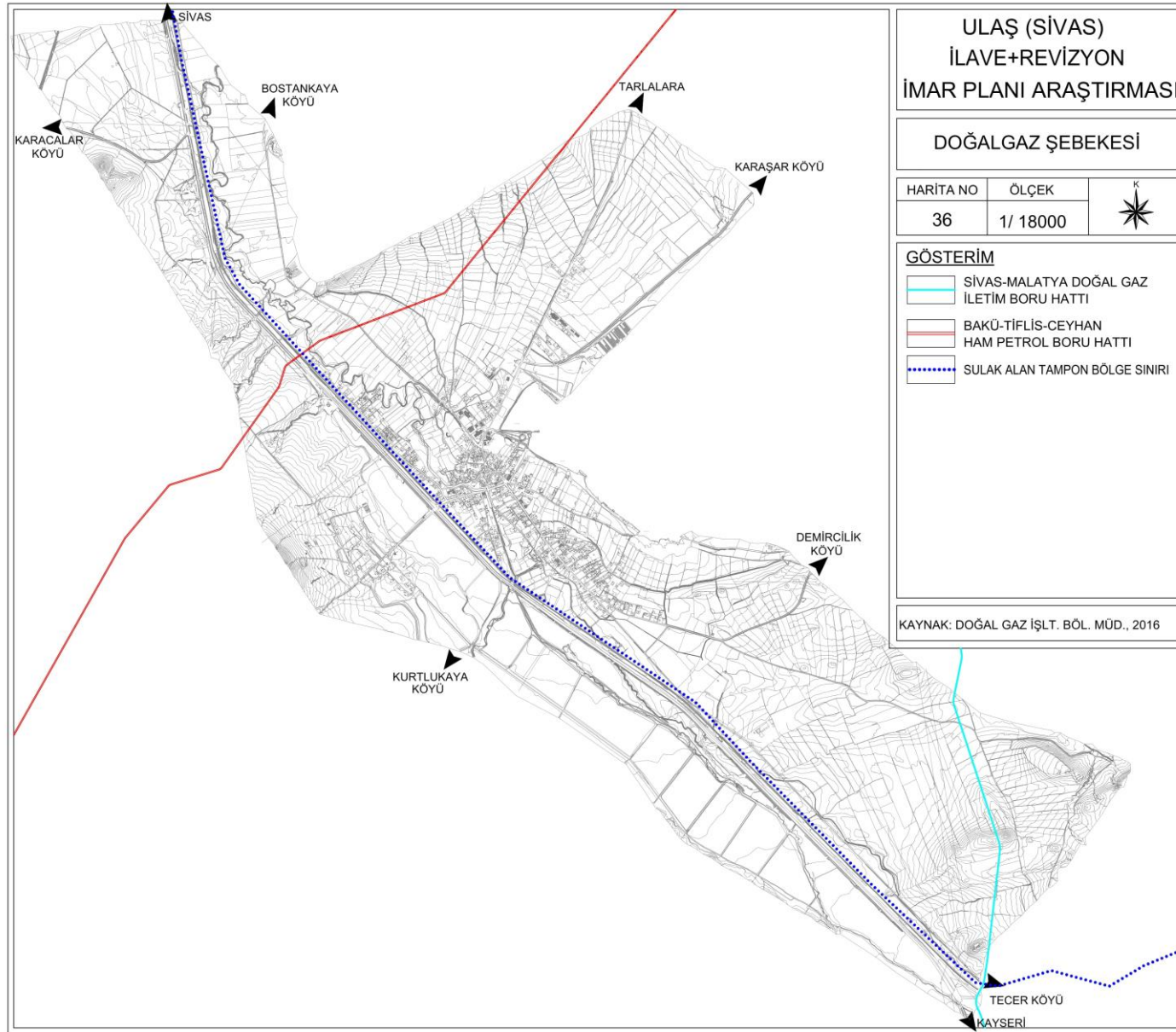
ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



9. Bugünkü Kentsel Alan Kullanımı ve Altyapı

Ulaş yerleşmesinin bugünkü makroformunun oluşmasındaki temel etkenler; arazinin topografik yapısı, dereler, tarım arazileri, karayolu aksları, mülkiyet durumu ve sosyal-ekonomik-kültürel yapısıdır.

Yerleşimde bulunan yollar birbirini dik keserek konut adalarını oluşturmaktadır, yerleşmenin dokusu 1-2 katlı yığma yapılardan oluşmaktadır. Ancak son yıllarda 4-5 katlı betonarme yapılar yapılmakta olup sayıları çok fazla artmıştır. Yerleşimin genelinde konutlar ayırık yapı düzenine sahiptir. Planlama alanına ait mevcut arazi kullanım dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 64: Bugünkü Arazi Kullanım Tablosu

Kullanım Adı	Alan (Ha)	Oran (%)	(M ² /Kişi)
Konut Alanı	57,95	26,51	225,84
Ticaret Alanı	2,68	1,23	10,44
Besihane	4,03	1,84	15,71
Akaryakıt ve Servis Alanı	0,35	0,16	1,36
Pazar Alanı	0,7	0,32	2,73
Resmi Kurum Alanı	48,82	22,33	190,26
Belediye Hizmet Alanı	1,07	0,49	4,17
Askeri Alan	0,53	0,24	2,07
Anaokulu	0,24	0,11	0,94
İlkokul	0,33	0,15	1,29
Ortaokul	2,71	1,24	10,56
Lise Alanı	1,25	0,57	4,87
Halk Eğitim Merkezi	0,03	0,01	0,12
İbadet Tesisi	0,7	0,32	2,73
Sağlık Tesis Alanı	0,31	0,14	1,21
Sosyal Tesis Alanı	0,26	0,12	1,01
Tarım Alanı	25,29	11,57	98,56
Bağ Bahçe Alan	6,27	2,87	24,43
İfrazsız Boş Alanlar	16,05	7,34	62,55
İfrazlı Boş Alanlar	8,2	3,75	31,96
Mezarlık Alanı	7,03	3,22	27,40
Park Alanı	1,7	0,78	6,63
Spor Tesis Alanı	1,1	0,5	4,29
Teknik Altyapı Alanları	0,26	0,12	1,01
Dere-Kanal	2,68	1,23	10,44
Demiryolu	1,43	0,65	5,57
Yollar	26,65	12,19	103,86
Kentsel Alan Toplamı	218,62	100	851,99
Tarım Alanı	1.460,52	77,61	5.691,82
Kıraç Alan	92,17	4,9	359,20
Bağ Bahçe Alan	0,56	0,03	2,18
Çayır	8,48	0,45	33,05
Sazlık Alan	4,31	0,23	16,80
Ağaçlık Alan	10,88	0,58	42,40
İfrazsız Boş Alanlar	30	1,59	116,91
Dere-Kanal	9	0,48	35,07
Demiryolu	7,59	0,4	29,58
Yollar	39,87	2,12	155,38
Kentsel Alan Çevresi Toplamı	1.663,37	88,38	6.482,39
Toplam	1.882,00	188,38	7.334,37

Kaynak: Büro Çalışması

9.1. Konut Yerleşme Alanları

İlçe merkezi tarım arazileri ile kaplı, düz bir arazide konumlanmış olan 3 mahalleden oluşmaktadır. Yerleşim ticari ve sosyal merkezi üç mahalle sınırının kesişme noktasında yer almaktadır. Bunlardan Esentepe ve Hürriyet mahalleleri ticaretin ve resmi kurum alanlarının yoğun olarak bulunduğu mahallelerdir.

Hürriyet mahallesinde; çoğunlukla ayırık nizamda, genel olarak 2-3 katlı ve yığma konut, 4-5 katlı betonarme konut ve ticaret karma kullanımlı yapılar bulunmaktadır. Merkezi oluşturan mahallelerden birisi olan bu mahallede özellikle net yoğunluklarının yüksek olduğu görülmektedir. Diğer mahallelerde de 2-3 katlı yapılar çoğunlukla olmak üzere 4-5 katlı yapılarda bulunmaktadır.

Ulaş ilçesi konut alanları kırsal özelliklerini giderek kaybetmektedir. Ancak, ahır olarak kullanılan müstemilatlara hala rastlanılmaktadır. Yerleşimde maksimum kat yüksekliği 6 kattır, bu yapılar kentsel merkez içinde yer almaktadır, kent merkezi etrafında bulunan konutlar ise 1 kat ile 3 kat arasında kat yüksekliğine sahip yığma yapım tekniği ile inşa edilmiş ayırık nizamlı yapılardır.

Yerleşimde kentsel alan toplamı 218,62 hektardır. Kentsel alan içerisinde yer alan konut alanları 57,95 hektardır, kentsel alanın %26,51'ini kaplamaktadır ve kişi başına 225,84 m² konut alanı düşmektedir. Konut kat adetlerinin dağılımına bakıldığında yerleşimde bulunan konutların %93'ü bir-iki katlı ve %7'si 3 ve daha fazla katlı yapılardan oluşmaktadır. Yerleşimdeki konutların %25'i iyi kalitedir, %52'si orta kalite ve %23'ü kötü kalite konut yapılarıdır. Kötü kaliteli konutlar yerleşimin merkez alanı dışındaki mahallelerinde bulunan eski yapılardır. Yapı cinsleri ise betonarme ve yığma ağırlıklıdır. Çok az miktarda prefabrik yapı da bulunmaktadır.

(Harita 22: Yapı Kalitesi, Harita 23: Yapı Cinsleri, Harita 24: Kat Adetleri)

Hâlihazır harita sınırları içinde kalan mahallelerden seçilerek, örnek konut doku analizi yapılan adalar ve harita içinde kalan yerleşim bütünü için hesaplanan, TAKS, KAKS oranları ile yoğunlukların dağılımı aşağıdaki tablolar verilmektedir. (Harita 20-a/20-b/ 20-c: Konut Doku Analizleri, Harita 21: Mahalle Sınırları ve Yoğunlukları)

Tablo 65: Konut Doku Analizleri Tablosu

	Esentepe Mahallesi	Hürriyet Mahallesi	Yeşilyurt Mahallesi
Konut Taban Alanı (m ²)	2.019,17	751,21	1.303,02
Konut Kat Alanı (m ²)	2.019,17	1.152,09	1.303,02
Bahçe Alanı (m ²)	8.976,91	2.942,88	1.995,86
Müştemilatlar (m ²)	636,05	684,50	277,43
Toplam Yol Alanı (m ²)	2.716,13	643,85	799,87
Boş Alan +Harabe +İnşaat	4.248,55	250,79	
Nüfus	64,00	36,00	39,00
Aile Sayısı	17,00	10,00	10,00
Hane Sayısı	15,00	8,00	9,00
Parsel Sayısı	22,00	10,00	10,00
Toplam Alan (m ²)	18.596,80	5.273,23	4.376,18
Konut Alanı (m ²)	11.820,20	4.629,38	3.576,31
Brüt Yoğunluk (kişi/ha)	34,00	68,00	89,00
Net Yoğunluk (kişi/ha)	54,00	78,00	109,00
TAKS	0,17	0,16	0,36
KAKS	0,17	0,25	0,36
Ortalama Parsel Büyüklüğü (m ²)	721,85	462,94	357,63
Ortalama Hane Büyüklüğü	4,26	4,50	4,33
Ortalama Aile Büyüklüğü	3,76	3,60	3,90

Kaynak: Büro Çalışması

Tablo 66: Mahalle Yoğunlukları

	Esentepe Mahallesi	Hürriyet Mahallesi	Yeşilyurt Mahallesi	Toplam
Nüfus	614	863	843	2.320
Konut Sayısı	1.570	220	205	1.995
Toplam Konut Alanları (ha)	26,05	19,38	12,53	57,96
Net Yoğunluk (kişi/ha)	23,57	44,53	67,28	40,03
Brüt Yoğunluk (kişi/ha)	9,28	12,67	10,00	10,61
Konut Taban Alanı (m ²)	40.663,00	30.160,41	30.452,85	101.276,26
Konut Kat Alanı (m ²)	49.132,57	44.832,78	51.295,13	145.260,48
Boş Alan (ha)	7,51	9,62	7,12	24,25
Ortalama TAKS	0,16	0,16	0,24	0,17
Ortalama KAKS	0,19	0,23	0,41	0,25
Ortalama Kat Adeti	1,21	1,49	1,68	1,43
Hane Sayısı	188	210	196	594
Parsel Sayısı	361	419	350	1.127
Ort Parsel Büyüklüğü (m ²)	722	463	358	514
Toplam Mahalle Alanı (ha)	650,72	501,65	729,62	1.881,99
Toplam Mahalle Alanı (Kentsel)	66,18	68,12	84,33	218,63

Kaynak: Büro Çalışması

ULAŞ (SİVAS) İMAR PLANI ARAŞTIRMASI

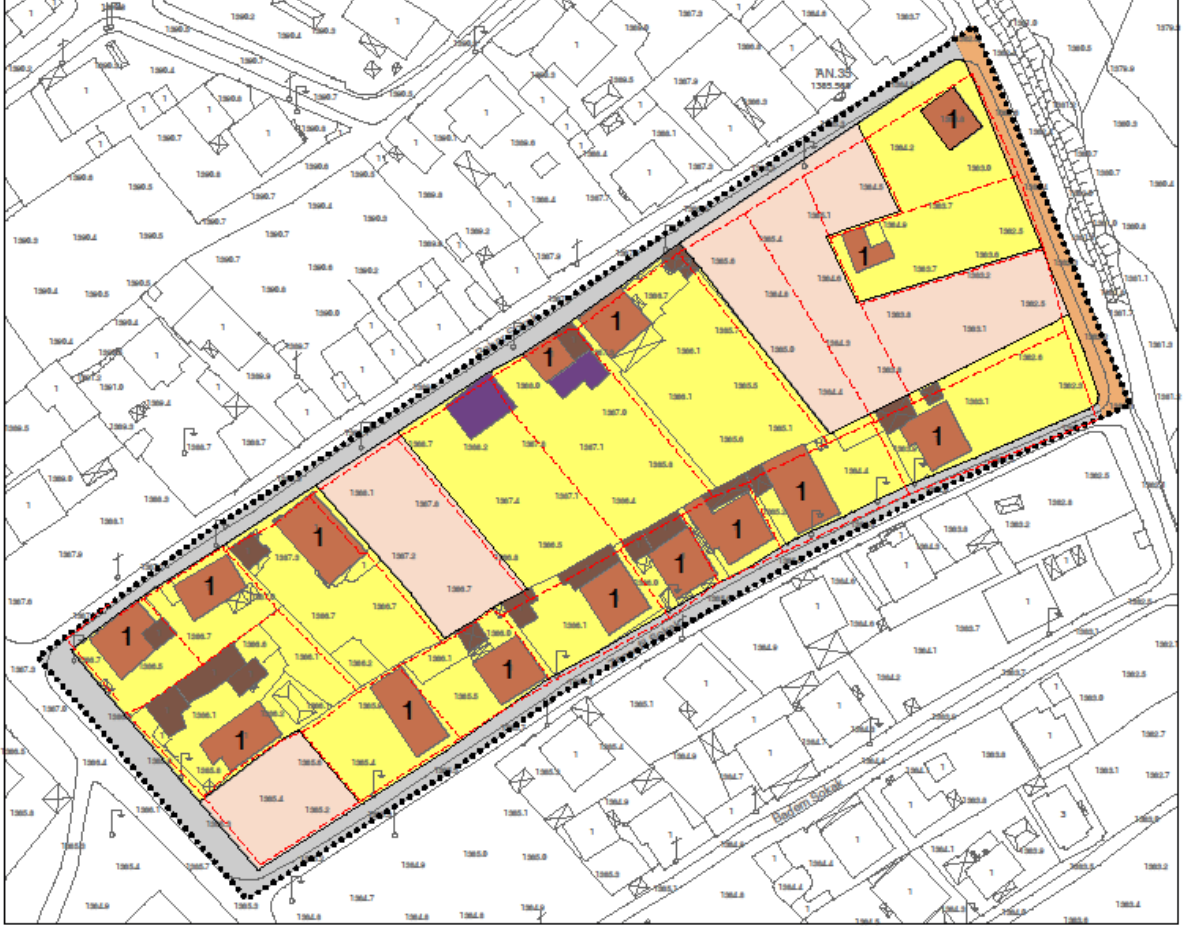
ESENTEPE MAHALLESİ KONUT DOKU ANALİZİ

HARİTA NO

20-a

ÖLÇEK

1 / 1000



GÖSTERİM

..... DOKU ANALİZ SINIRI

----- PARSEL SINIRI

KONUT

MÜŞTEMİLAT

HARABE

YAPI BAHÇESİ

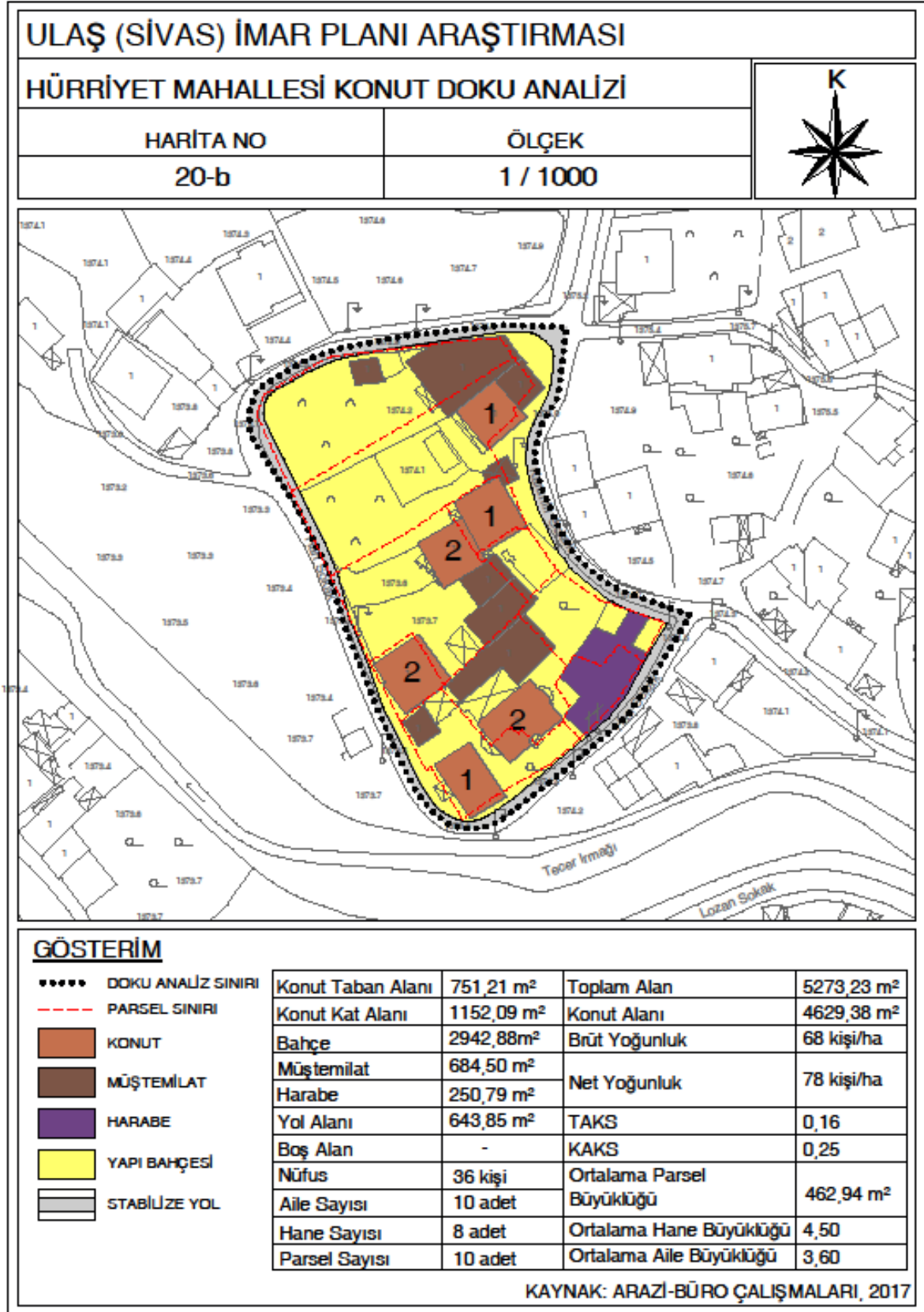
BOŞ ALAN

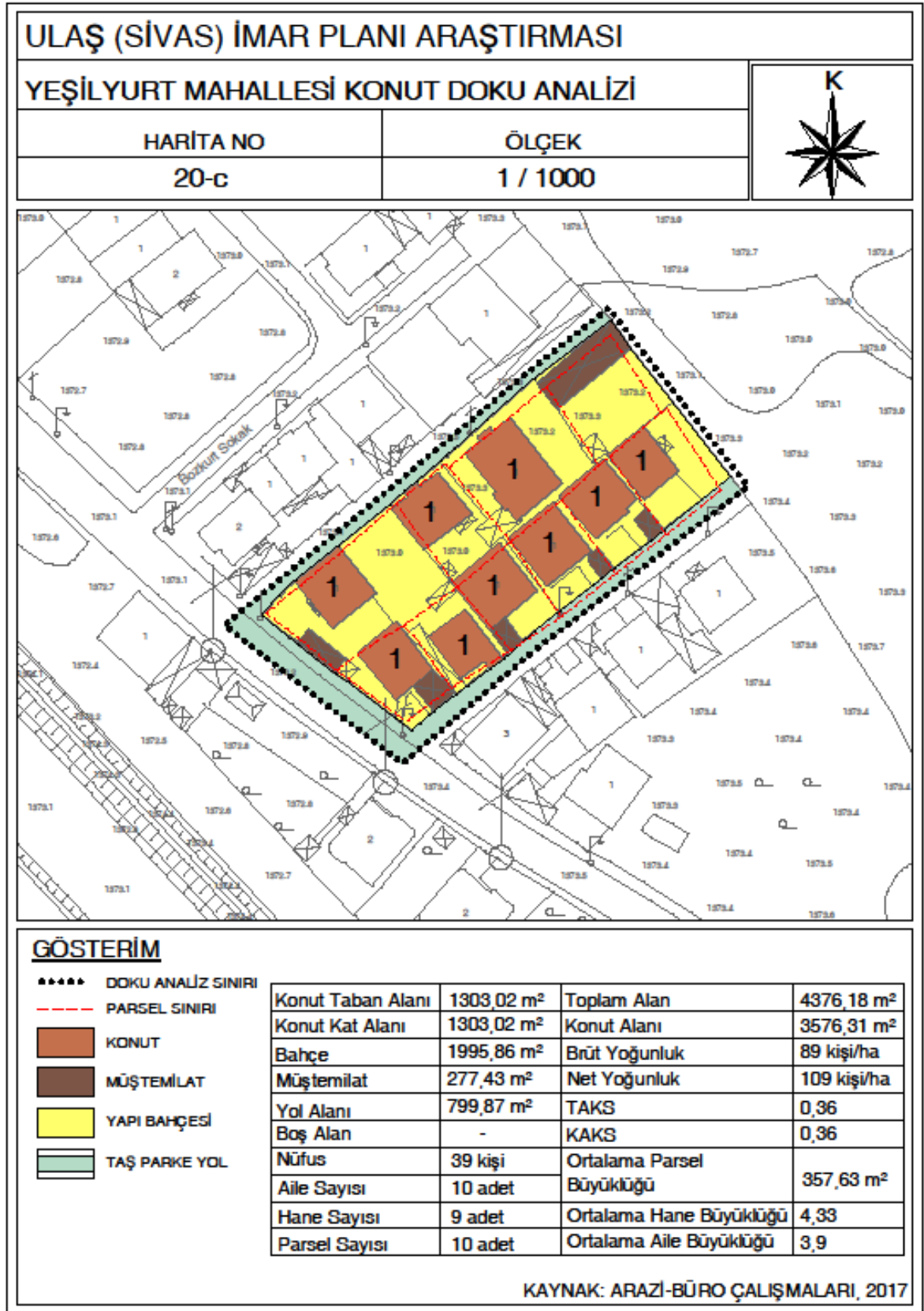
STABİLİZE YOL

TOPRAK YOL

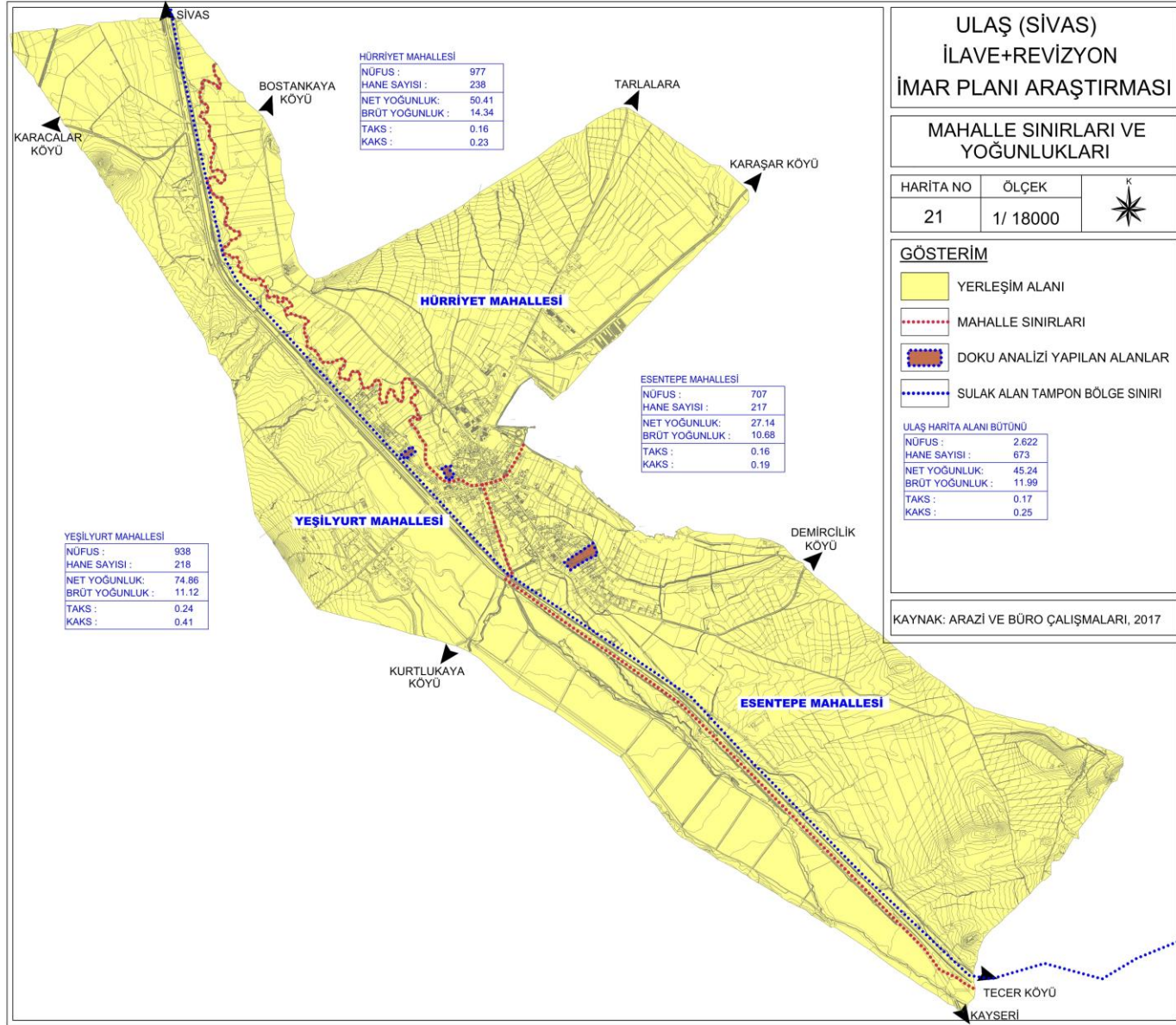
Konut Taban Alanı	2019,17 m ²	Toplam Alan	18596,80 m ²
Konut Kat Alanı	2019,17 m ²	Konut Alanı	11820,20 m ²
Bahçe	8976,91 m ²	Brüt Yoğunluk	34 kişi/ha
Müştemilat	636,05 m ²	Net Yoğunluk	54 kişi/ha
Harabe	188,07 m ²	TAKS	0,17
Yol Alanı	2716,13 m ²	KAKS	0,17
Boş Alan	4060,48 m ²	Ortalama Parsel Büyüklüğü	721,85 m ²
Nüfus	64 kişi	Ortalama Hane Büyüklüğü	4,26
Aile Sayısı	17 adet	Ortalama Aile Büyüklüğü	3,76
Parsel Sayısı	22 adet		

KAYNAK: ARAZİ-BÜRO ÇALIŞMALARI, 2017

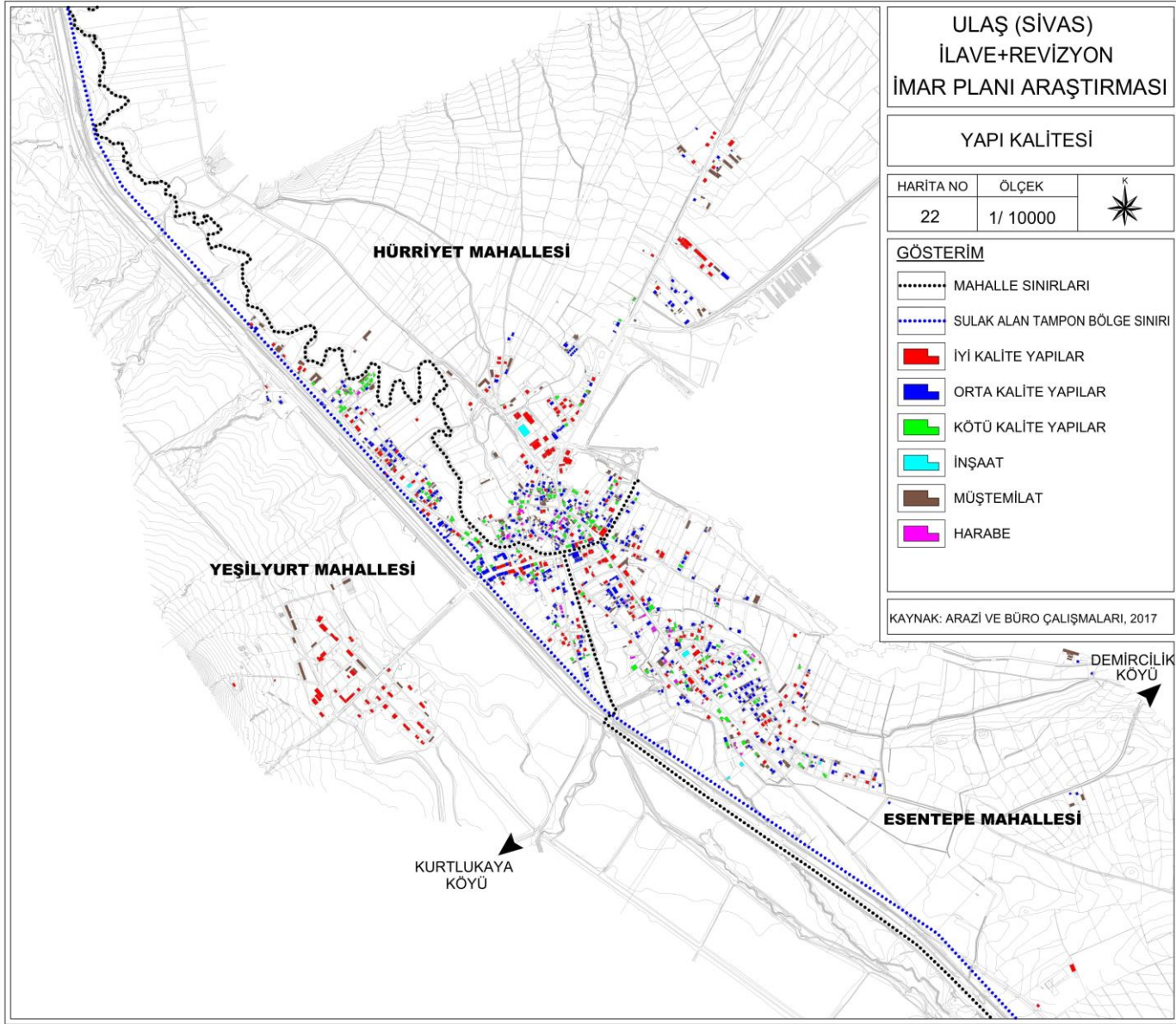




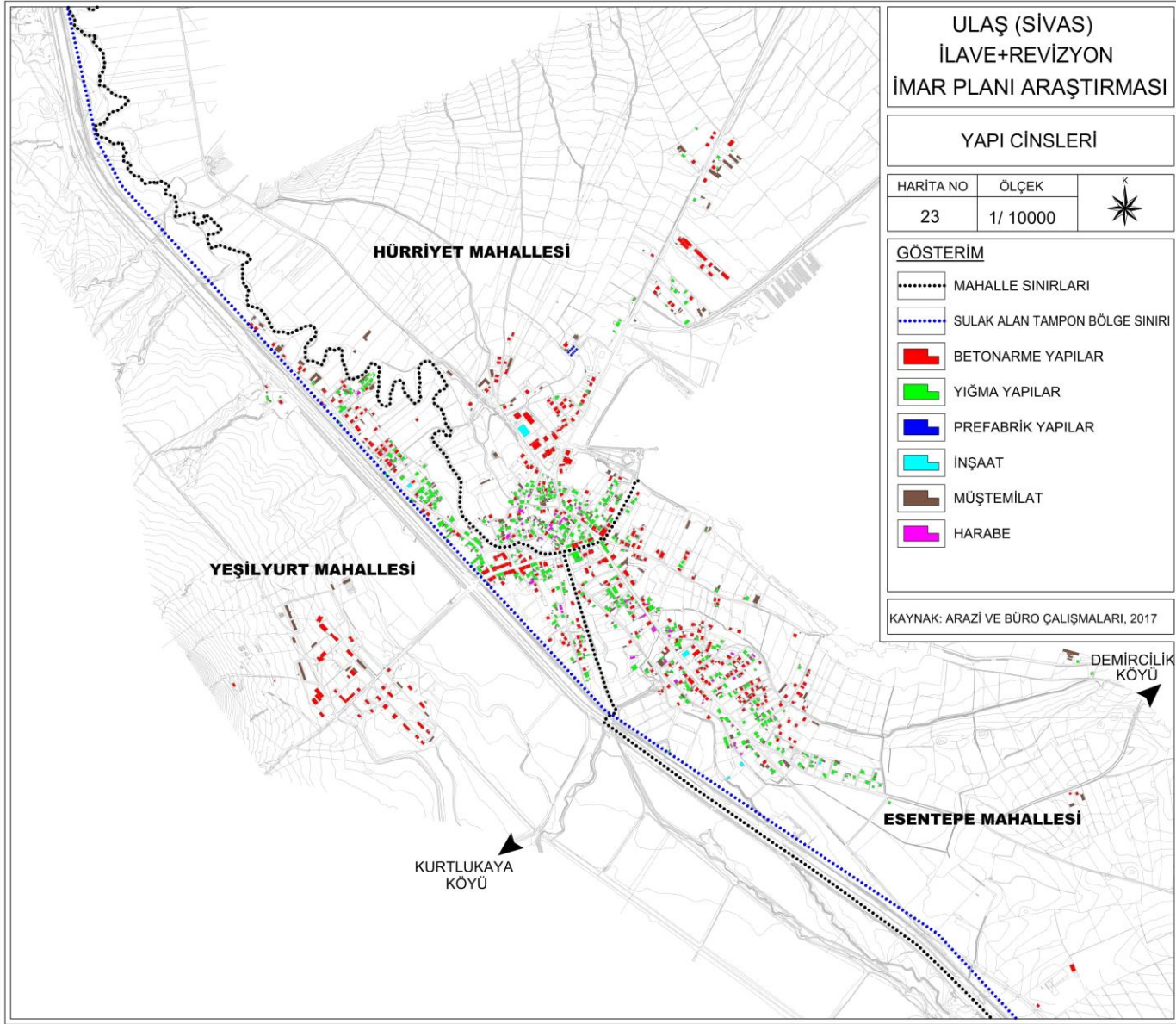
**ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU**



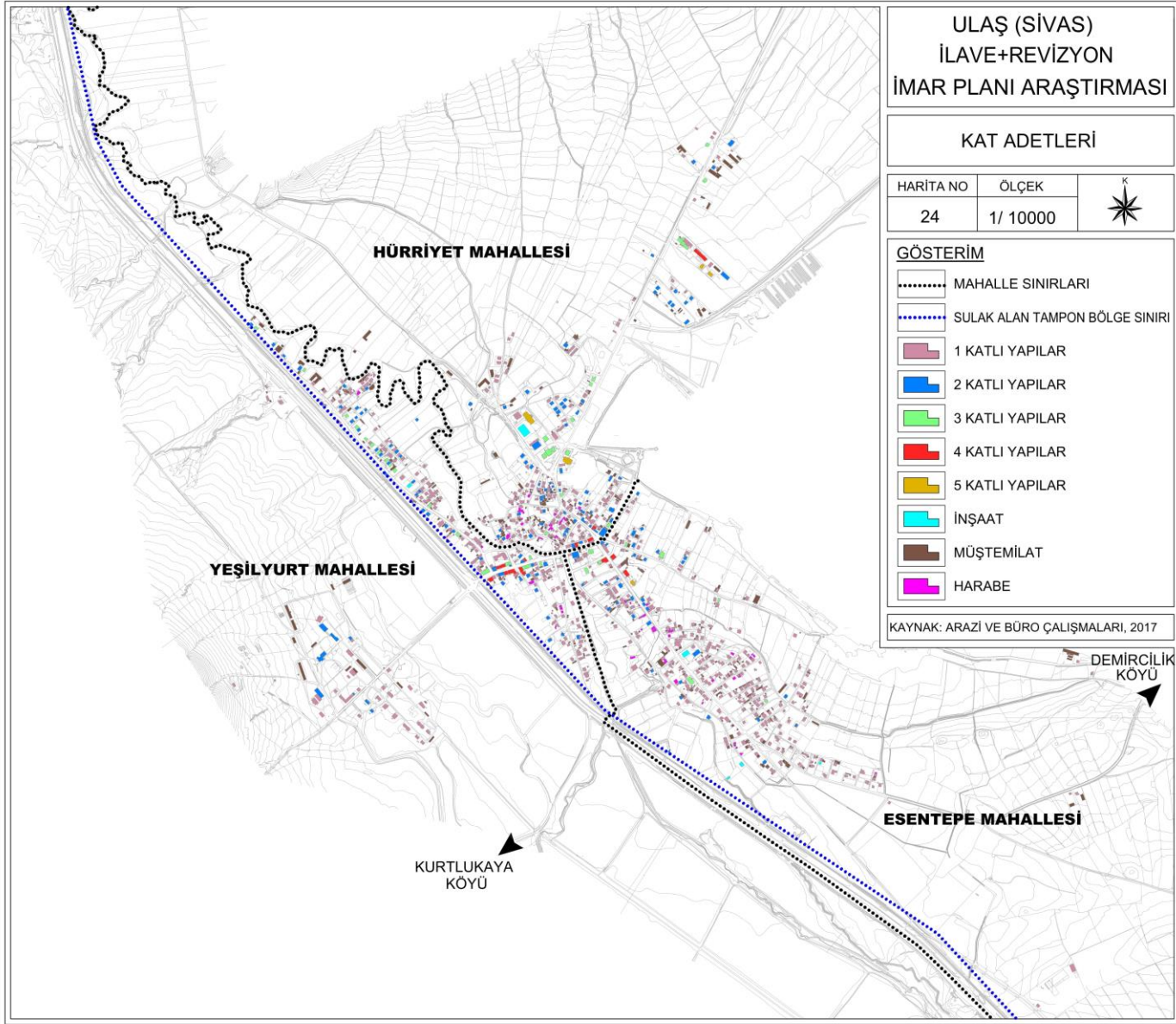
ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



Ulaş ilçesinde kent merkezi çok gelişmemiştir. İlçede ticari fonksiyonlar, Atatürk Caddesi ve bu caddeye dik bağlanan Cemil Tarlan Caddesi boyunca yer almaktadır. İlçede berber, kasap, bakkal, market, siyasi parti, dernek, veteriner, noter, sigortacı, eczane, internet kafe, tuhafiye, konfeksiyoncu, ayakkabıcı, tamirci, tesisatçı, elektrikçi, pastane, fırın, tüpçü, terzi, kahvehane, kırtasiye ve kuyumcu gibi temel ihtiyaçların karşılanmasına yönelik küçük ticari birimler bulunmaktadır. (Harita 25-a/25-b: Merkez Analizi)

Ticari işletmeler çoğunlukla zemin katlardaki dükkanlar da hizmet vermekte olup 1 ve 2. katlar ticari işletme bulunmaktadır. Üst katlardaki işletmeler büro-mesleki hizmetler, ulaşım, depolama ve eğlence-konaklama sınıfı işletmelerdir.

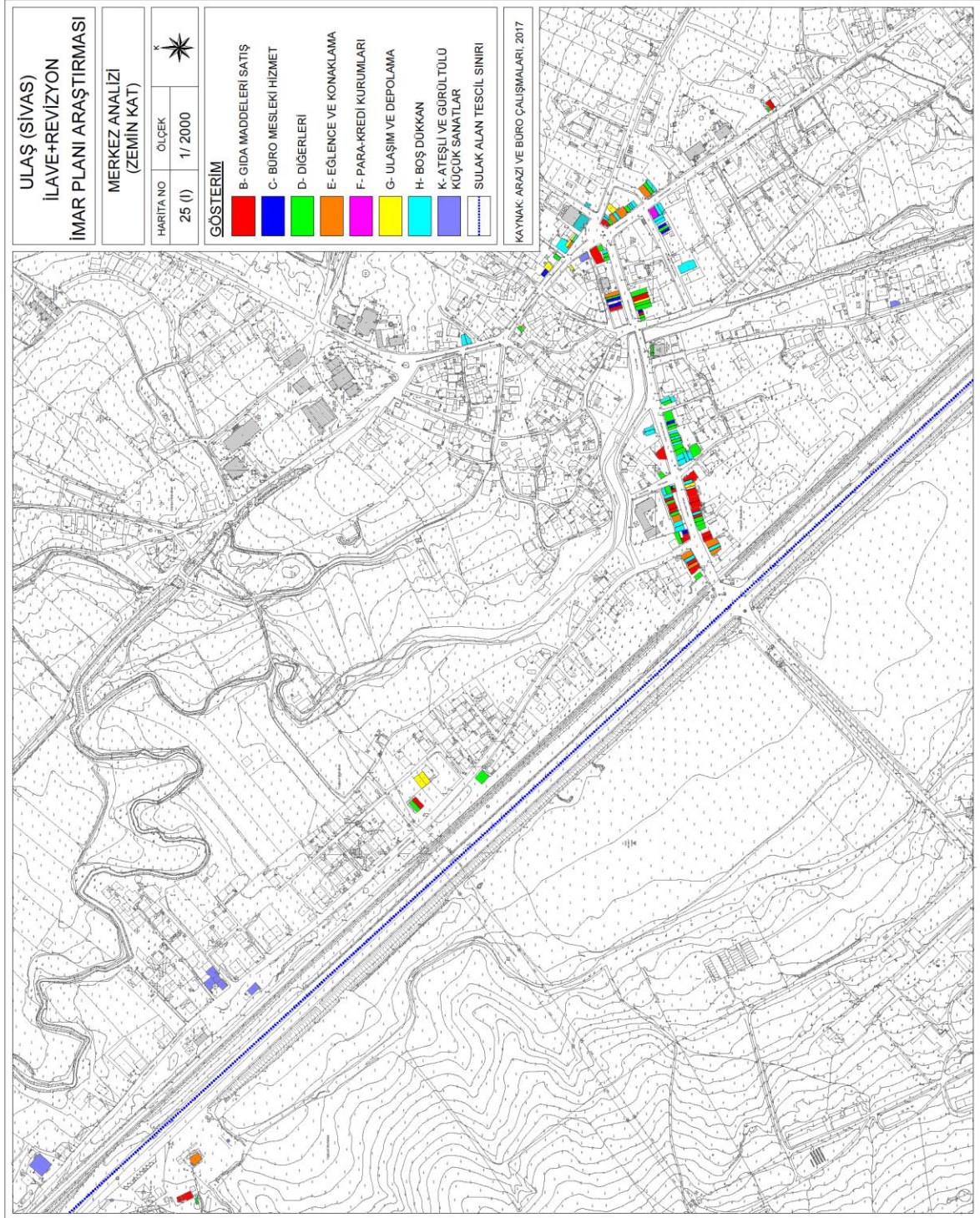
İlçe de pazar haftada bir gün, Pazar günü kurulmaktadır. İlçedeki hayvan pazarının bölge ticaretinde önemli yeri vardır. Pazara çevre köy ve mahallelerden pek çok esnaf ve 300 - 400 kişinin ihtiyaçlarını karşılamak için pazara geldiği bilinmektedir.

Tablo 67: Kent Merkezi Ticari İşletmelerin İşletme Gruplarına Göre Mekansal Dağılımları (Harita Alanı)

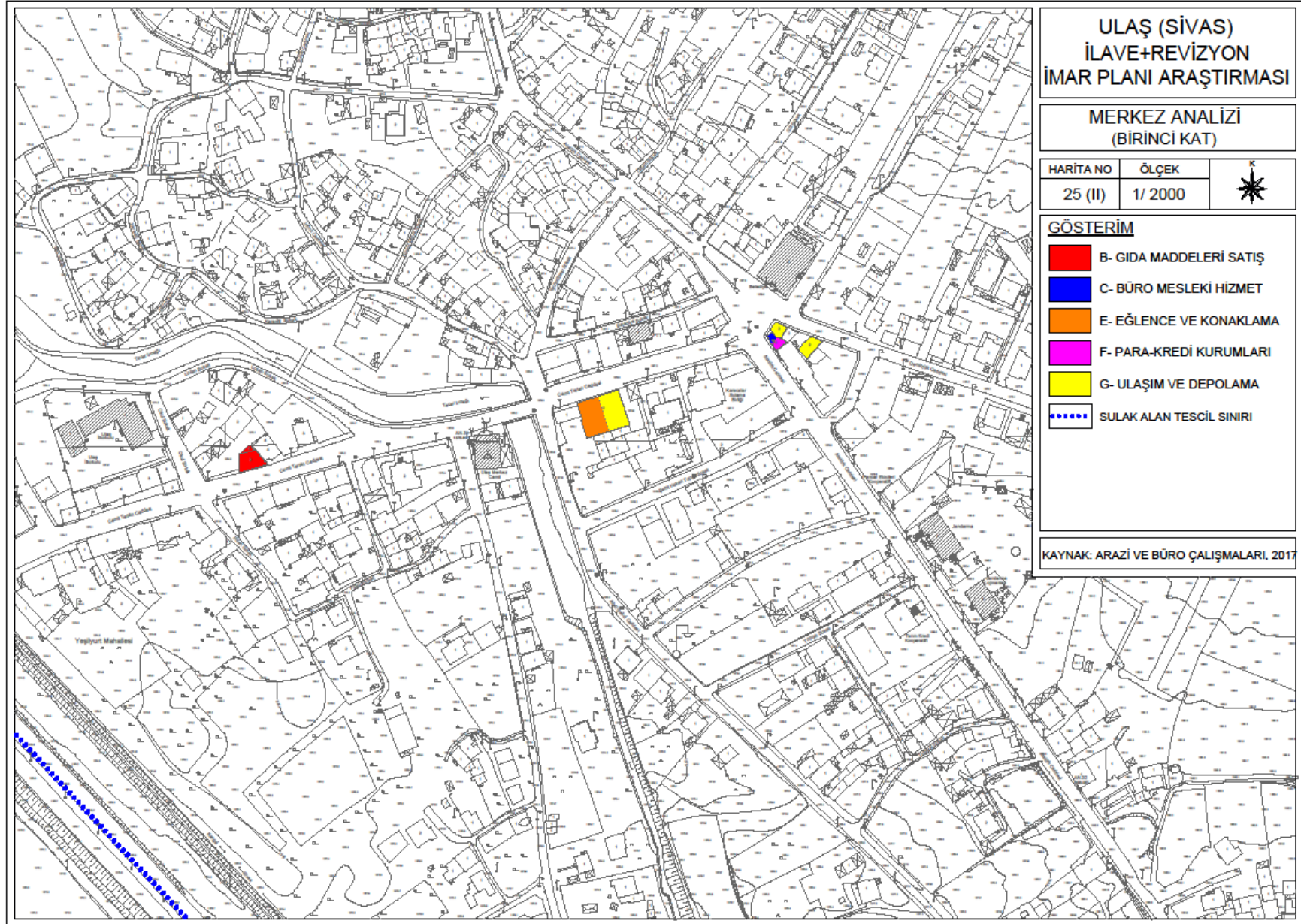
İşletme Grubu	İşletme Sayısı	Zemin Kat İşletme sayısı	1.Kat İşletme Sayısı
A- Toptan Ticaret			
B- Gıda Maddeleri Satış	28	27	1
C- Büro Mesleki Hizmetler	10	9	1
D- Diğerleri	40	40	
E- Konaklama ve Eğlence	12	11	1
F- Para ve Kredi Kurumları	2	1	1
Toplam	92	88	4
G- Depolama	13	10	3
H- Boş Dükkânlar	38	38	
K- Ateşli ve Gürültülü K.Sanatlar	9	9	

Kaynak: Ticaret Anketleri

ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



9.2. Akaryakıt ve Servis Alanları

Kentsel alan sınırları içerisinde 1 adet akaryakıt tesisi bulunmaktadır. Bu alan kentsel alanının %0,16'sını (0,35 hektar) oluşturmaktadır.

9.3. Kentsel Yeşil Alanlar

Ulaş kent merkezinde, Ulaş Gölünün kenarında 1 adet park alanı bulunmaktadır. Park alanı 1,70 hektar olup, kentsel alanın %0,78'ini oluşturmaktadır. Kentte kişi başına 6,49 metrekare yeşil alan düşmektedir.

9.4. Kentsel Sosyal Donatı Alanları

9.4.1. Eğitim Tesisleri

Ulaş ilçe merkezinde 1 adet anaokulu, 1 adet ilkokul, 2 adet ortaokul, 1 adet lise ve 1 adet halk eğitim merkezi bulunmaktadır.

İlkokul alanları 0,33 ha alan kaplamaktadır. İlkokul alanının kentsel alan içindeki oranı %0,15, kişi başına düşen ilkokul alanı ise, 1,24 m²'dir. Anaokulu alanı 0,24 ha kentsel alan içindeki oranı %0,11 ve kişi başı 0,90 m²'dir. Ortaokul alanları 2,71 ha alan kaplamaktadır, ortaokulların kentsel alan içindeki oranı %1,24, kişi başına düşen okul alanı ise, 10,35 m²'dir. Kentsel alan içerisinde yer alan lise kentin %0,57'sini (1,25 hektar) oluşturup kişi başına 4,78 m² alan düşmektedir.

Halk eğitim merkezinin mülkiyeti farklı olan iki adet hizmet binası bulunmaktadır. Birisi belediye mülkiyetinde genellikle yazın hizmet vermekte diğeri ise kaymakamlık binası içinde devamlı olarak hizmet vermektedir. 0,03 hektar alan kaplamaktadır.

9.4.2. Sağlık Tesisleri

Ulaş ilçesinde 1 adet toplum sağlığı merkezi bulunmaktadır. Sağlık tesisleri, kentsel alan içerisinde 0,31 hektarlık alanı, kentsel alanın %0,14'ünü kaplamaktadır. Kişi başına 1,19 m² sağlık tesis alanı düşmektedir.

9.4.3. İdari ve Resmi Kurumlar

Ulaş ilçe merkezinde bir ilçede bulunması gereken bütün idari resmi kurumlar bulunmaktadır. Kentin idari merkezi Atatürk Caddesi boyunca konumlanmıştır.

Ulaş Belediyesi Cemil Tarlan Caddesinde yer almaktadır. Esentepe Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır.

Toplam kentsel alan kullanımının 48,82 ha resmi kurum, 1,07 hektarı belediye hizmet alanlarına ayrılmıştır.

9.4.4. İbadet Tesisleri

Ulaş ilçe merkezinde 4 adet cami ve 2 adet kuran kursu bulunmaktadır. Toplam kentsel alan kullanımının %0,32'sini (0,70 ha) ibadet tesis alanları oluşturmaktadır. Kişi başına 2,65 m² ibadet tesisi düşmektedir.

9.4.5. Sosyal Tesisler

Yerleşimde sosyal tesis olarak halk kütüphanesi, öğrenci yurdu, yaşlı bakım evi ve cem evi bulunmaktadır. Bu tesisler merkezi ticaret alanında yer almaktadır. Sosyal tesis alanının toplamı, 0,26 hektar (kentsel alanın %0,12) ve kişi başına düşen sosyal tesis alanı 0,99 m²'dir.

9.4.6. Spor Tesisleri

Ulaş kentsel alan kullanımında 1,10 ha alan kaplayan spor alanı, Hürriyet Mahallesi'nde Ulaş Gölü kenarında yer almaktadır. Kentsel arazi kullanımının %0,50'si spor alanına ayrılmış olup; kişi başına 4,19 m² spor alanı düşmektedir.

9.5. Tarım Alanları

Ulaş ilçesi halihazır harita sınırları içerisinde 1485 hektar tarım alanı bulunmaktadır. Tarım alanlarının 25,29'u, 6,27'si bağ-bahçe olmak üzere toplam 31,56 hektarı kentsel alan içerisinde yer almaktadır. Tarım alanları kentsel alanın %14,47'sini oluşturmaktadır ve kişi başına 120,36 m² tarım alanı düşmektedir.

9.6. Mezarlıklar

Yerleşimde Hürriyet Mahallesi'nde 3 adet mezarlık alanı yer almaktadır. Kentsel arazi kullanımının %3,22'si (7,03 ha) mezarlık alanıdır.

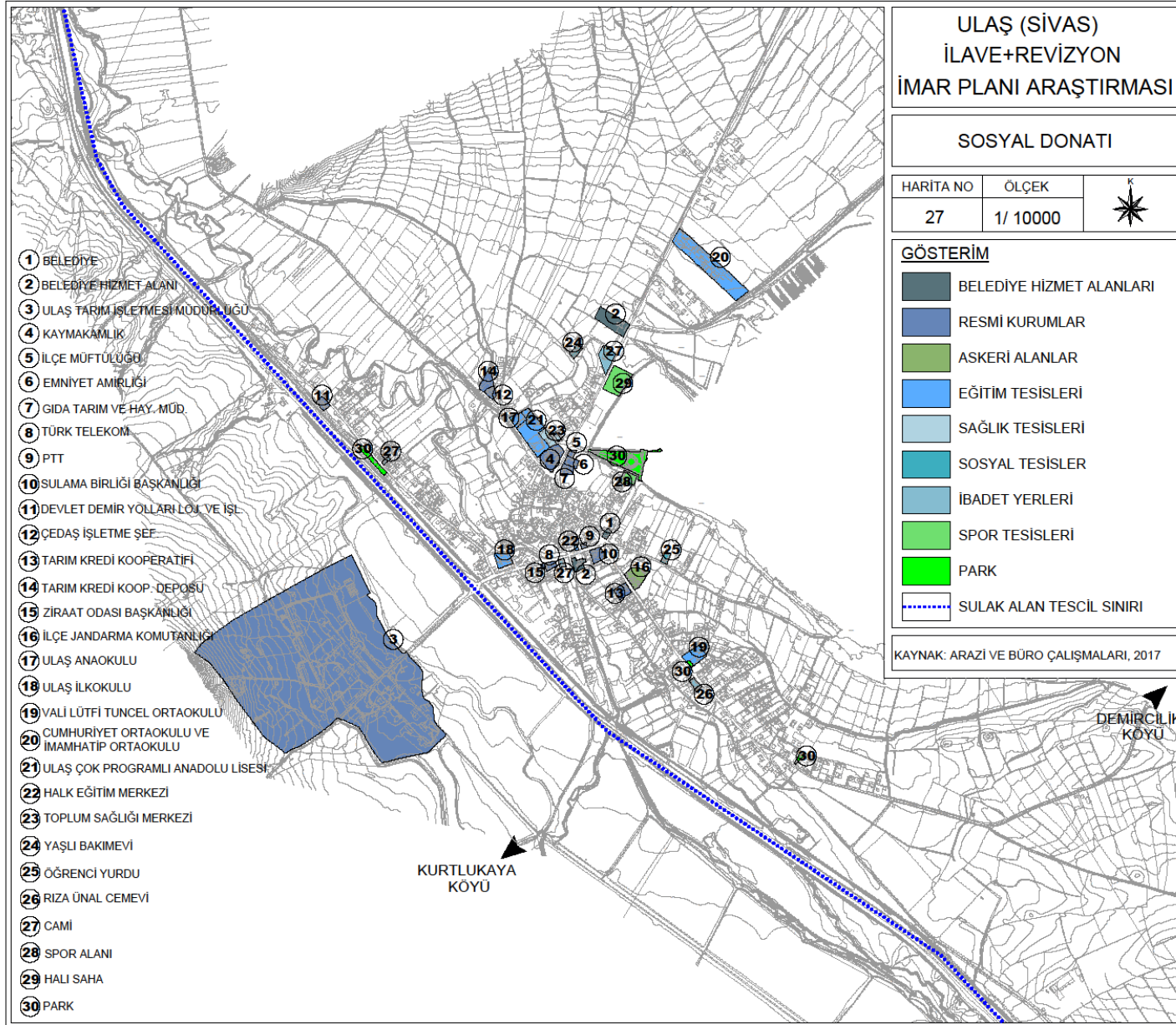
9.7. Askeri Alanlar

İlçe Merkezi sınırları içerisinde İçişleri Bakanlığı Jandarma Genel Komutanlığı'na tahsisli ve kullanımında 1 adet Jandarma Komutanlığı ve 1 adet askeri lojman alanı yer almaktadır. Askeri alanlar çalışma alanının %0,24'ü (0,53 ha) kaplamaktadır (Bkz. Harita No: 28).

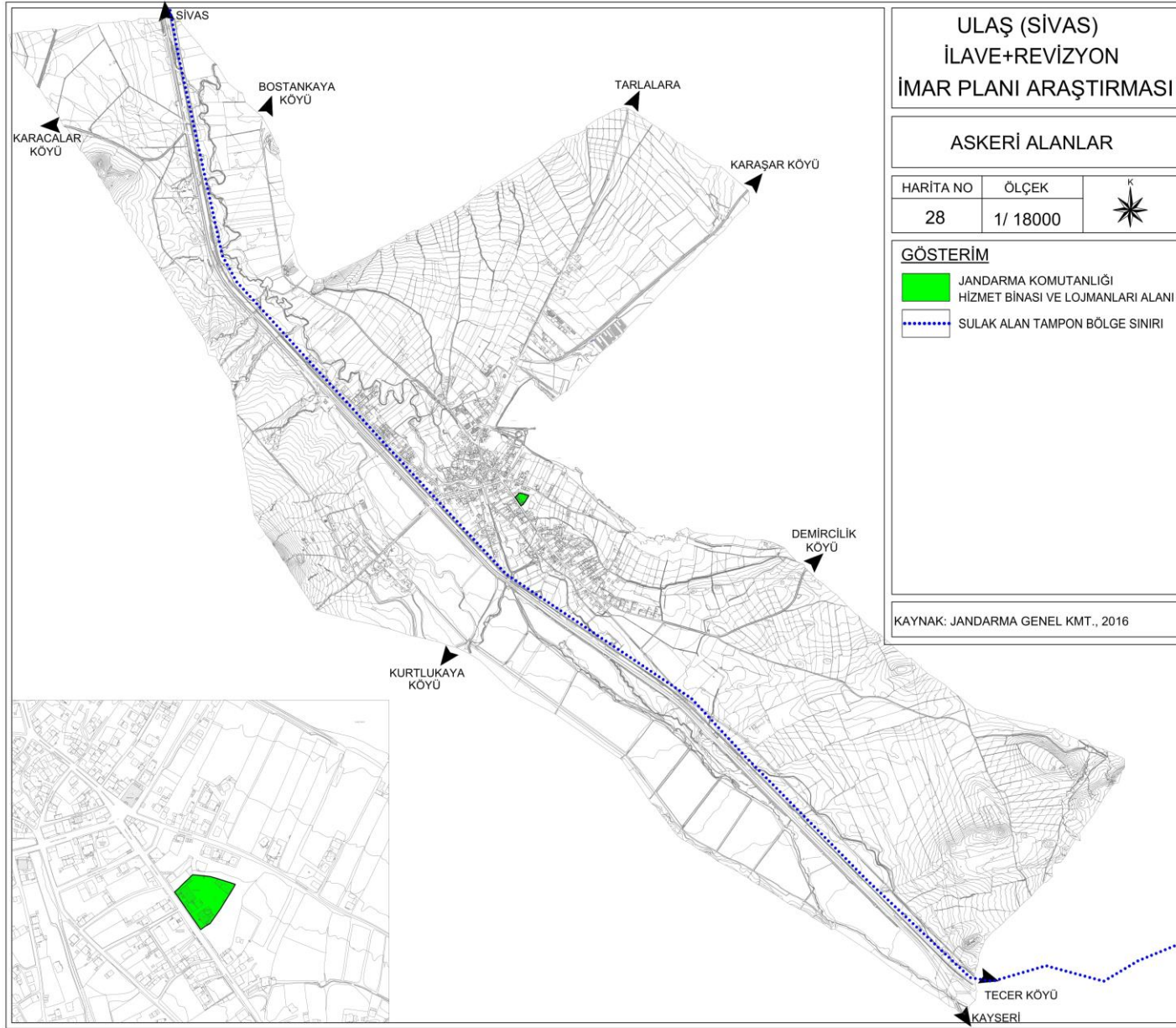
Jandarma Genel Komutanlığı Sivas İl Jandarma Genel Komutanlığı 29.06.2016 tarih ve 3410-24017-16/Eğt. Ks. sayılı yazısında, "*Proje alanı içerisinde 10 pafta, 157 ada ve 67 parselde (5273 M)'lik alan üzerinde Ulaş İlçe J.K.lığı hizmet binası ve lojmanlarına ait askeri güvenlik bölgesinin bulunduğu tespit edilmiş*"tir denilmektedir.

Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı tarafından 22.07.2016 tarih ve 82450458-4220-641-16/Eml.Ş. 1438 sayılı yazısında planlama alanı sınırları dahilinde askeri alan ile askeri yasak ve güvenlik bölgesi bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) bildirilmiştir. **(Harita 27: Sosyal Donatı Alanları) (Harita 28: Askeri Alanlar)**

ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



10.Özel Kanunlarla Tanımlanmış Planlama Alanı

Planlama sınırı içerisinde kalan alanın Hürriyet ve Esentepe Mahallelerini kapsayan bölümü Ulaş Gölleri Ulusal Öne Haiz Sulak Alan olarak tescilli alan sınırları içerisinde kalmaktadır.

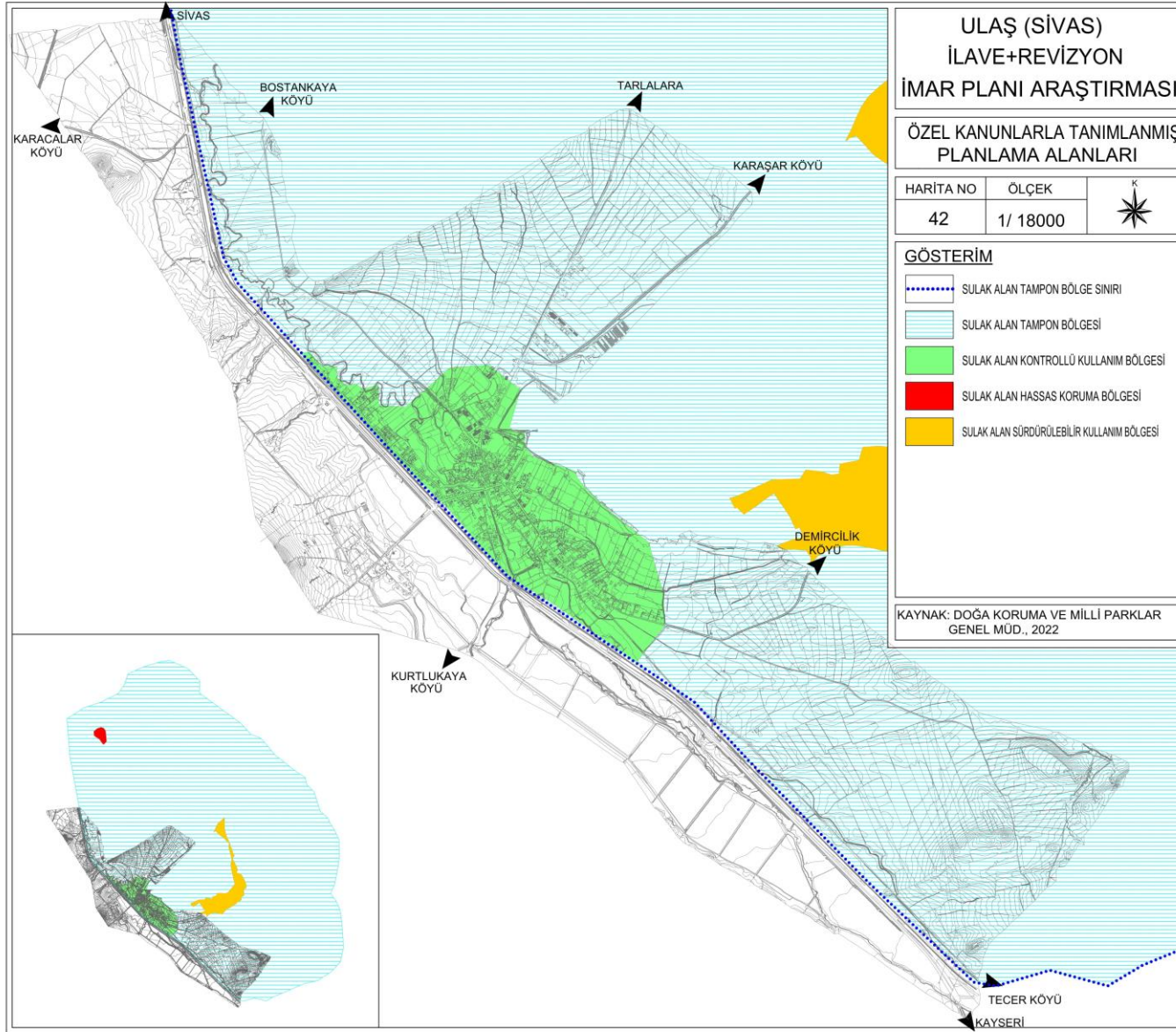
İller Bankası Anonim Şirketi Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı 12.07.2016 tarih ve 140431 sayılı yazısında belirtildiği üzere; *“Bahse konu alanda Ulaş Gölleri Ulusal Öne Haiz Sulak Alanın yer aldığı tespit edilmiş olup, Ulaş Gölleri Ulusal Öne Haiz Sulak Alan tescil sınırlarının hazırlanacak planlara işlenmesi, ilave ve revizyon imar planı hükümlerinde Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğine uyulacağı hususuna yer verilerek sulak alan tescil sınırları içerisinde bahse konu yönetmeliğe riayet edilmesi gerekmektedir.”* şeklinde belirtilmiştir.

Ulaş (Sivas) İmar Planı çalışmalarına ilişkin olarak Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü tarafından 22.03.2022 tarih ve 17759 sayılı yazısında belirtildiği üzere; *“yapılan inceleme neticesinde imar planına konu alanın, Ulusal Öne Haiz Sulak Alan olarak tescil edilmiş olan Ulaş Gölleri Sulak Alanı sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Bununla birlikte planlama sahasının Ulaş Gölleri Sulak Alanı koruma bölgelerinden kontrollü kullanım bölgesi ve tampon bölge sınırları dahilinde bulunduğu, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğine riayet edileceği hususuna imar planı hükümlerinde yer verildiği ancak yalnızca tampon bölge sınırının plan paftasına işlendiği anlaşılmıştır. Bu itibarla;*

- *Yazının ekinde sınır verileri gönderilmekte olan Ulaş Gölleri Sulak Alanının tampon bölge ve diğer koruma bölgeleri sınırlarından, ilgili plan paftalarında kalanlarının imar planlara işlenmesi,*
- *Plan kapsamında Rekreatif Alan olarak öngörülen alanların sulak alan koruma bölgelerinden kontrollü kullanım bölgesi sınırları dahilinde kaldığı ancak gölün kıyı kısmı ile sınır oluşturduğu görüldüğünden çalışmalar esnasında alanın ekolojik karakterinin korunması ve doldurma yapılmaması kaydıyla söz konusu planlanma çalışmalarının yapılmasında sakınca bulunmayacağı değerlendirilmiştir.”*

(Harita 42: Özel Kanunlarla Tanımlanmış Planlama Alanları)

ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



11.Mülkiyet Durumu-Kentsel Arazi Değerleri

11.1. Mülkiyet Durumu

Yerleşmenin kadastro çalışmaları tamamlanmıştır. Halihazır harita sınırları içindeki yerleşimlerin tamamının ITRF 96 sisteminde sayısal kadastroları bulunmaktadır.

Harita alanı tamamı 1.882 hektar kadardır. Bu alan içinde kalan arazilerin %37'si kamu mülkiyetindedir. Ulaş Belediyesi'nden alınan sayısal kadastro ve arazi tespit çalışmalarına göre, halihazır harita sınırları içinde yer alan kamu arazilerinin çok büyük bir bölümünü, Gıda Tarım Ve Hayvancılık, Milli Emlak ve Belediyeye ait alanlar oluşturmaktadır. Milli Eğitim Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı, Sağlık Bakanlığı gibi kurumlara ait alanlar genellikle idari ve sosyal altyapı tesislerinin yer aldığı alanlardır. Kamu arazilerinin dışındaki alanlar, şahıs mülkiyetindedir.

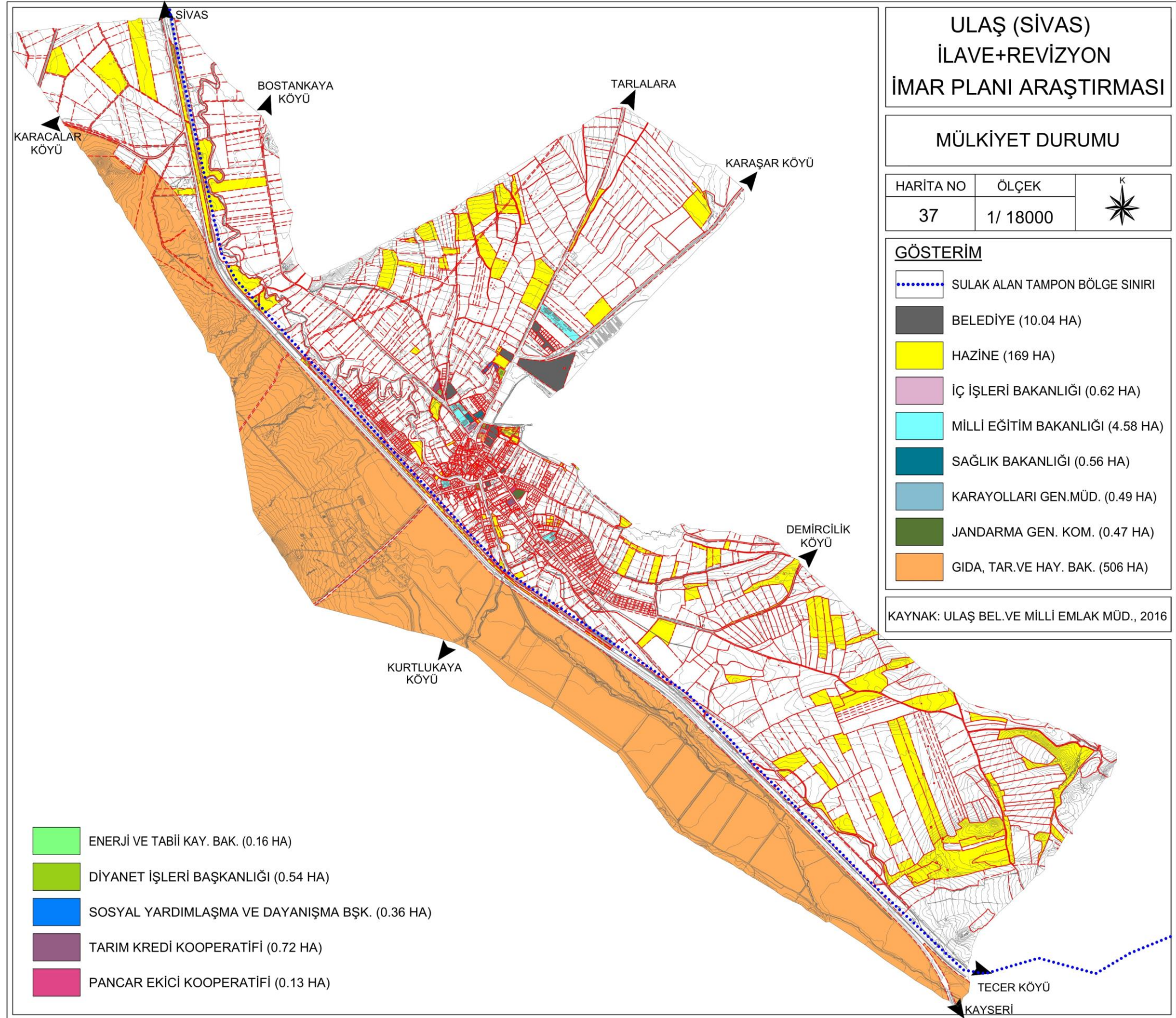
Kamu arazilerinin; 168,97 (%24,22) hektarı Milli Emlak (Hazine)'a ait iken, 506 (%72,52) hektar alan Tarım ve Orman Bakanlığı mülkiyetindedir. Alanda en az arazi sahipliliği olan Pancar Ekicileri Kooperatifi mülkiyeti 0,13 (%0,02) hektar ve Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı mülkiyeti 0,16 (%0,02) hektardır. (Harita 37: Mülkiyet Durumu)

Kurumlara ait arazi dağılımları aşağıdaki tabloda verilmektedir:

Tablo 68: Mülkiyet Durumu (Kamu Arazileri)

Mülkiyet	Adet	Alan (ha)	Oran (%)
Belediye	27	10,03	1,44
Milli Emlak	159	168,97	24,22
Tarım ve Orman Bakanlığı	5	506	72,52
İç İşleri Bakanlığı	2	0,62	0,09
MEB	7	4,58	0,66
Sağlık Bakanlığı	2	0,56	0,08
Jandarma Genel Komutanlığı	1	0,47	0,07
Karayolları Genel Müdürlüğü	1	4,58	0,66
Enerji ve Tabii Kay. Bakanlığı	1	0,16	0,02
Diyanet Vakfı	5	0,54	0,08
Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Baş.	1	0,36	0,05
Pancar Ekici Kooperatifi	1	0,13	0,02
Tarım Kredi Kooperatifi	1	0,72	0,10
Toplam	213	697,72	100,00

Kaynak: Büro Çalışması, Ulaş Kaymakamlığı Mal Müdürlüğü, 2016



Kamu mülkiyetindeki arazilerden hazineye ait olan parsellerin planlama çalışması sınırları içerisinde kalan kısımlarının mevcut ve öneri imar planı kapsamındaki kullanım amaçları aşağıdaki tabloda verilmektedir. Buna göre, öneri imar planı içerisinde hazineye ait parsellerin büyük çoğunluğu konut ve yol alanlarında kalmaktadır.

Tablo 69: Hazine Parsellerin Öneri İmar Planı Kullanımları

Ada	Parsel	Öneri İmar Kullanım
103	36	Park
		Konut Alanı
		Yol
106	5	Konut Alanı
		Yol
106	23	Yol
109	10	Konut Alanı
109	14	Konut Alanı
119	38	Trafo Alanı
119	364	Pazar Alanı
		Belediye Hizmet Alanı
120	18	Konut Alanı
		Yol
120	20	Konut Alanı
		Yol
121	5	Konut Alanı
121	9	Konut Alanı
122	2	Konut Alanı
129	1	Konut Alanı
		Yol
130	7	Konut Alanı
131	3	Yol
131	4	Yol
135	8	Konut Alanı
145	17	Konut Alanı
		Yol
145	18	Konut Alanı
		Yol
145	19	Konut Alanı
		Yol
145	26	Konut Alanı
145	29	Dere
146	3	Konut Alanı
158	26	Konut Alanı
		Yol
158	27	Konut Alanı
		Yol
158	28	Konut Alanı
		Yol
158	29	Konut Alanı
		Yol
158	32	Konut Alanı

Ada	Parsel	Öneri İmar Kullanım
158	35	Konut Alanı
		Yol
172	3	Yol
		Park
173	1	Yol
		Park
174	1	Park
		Yol
175	1	Yol
		Park
204	121	Konut Alanı
		Yol
204	122	Rekreatif Alan
		Konut Alanı
		Yol
204	123	Rekreatif Alan
204	124	Rekreatif Alan
		Konut Alanı
		Yol
204	125	Rekreatif Alan
204	126	Rekreatif Alan
204	128	Rekreatif Alan
204	129	Rekreatif Alan
204	131	Günübirlik Tesis Alanı
204	132	Günübirlik Tesis Alanı
321	8	Park
		Yol
		Konut Alanı
333	1	Cami Alanı
334	2	Konut Alanı
335	23	Sağlık Alanı
335	24	Yol
335	25	Sağlık Alanı
335	26	Yol
335	27	Yol
335	28	Lise Alanı
335	29	Sağlık Alanı
335	31	Lise Alanı
335	32	Anaokulu Alanı
335	33	Anaokulu Alanı
		Lise Alanı

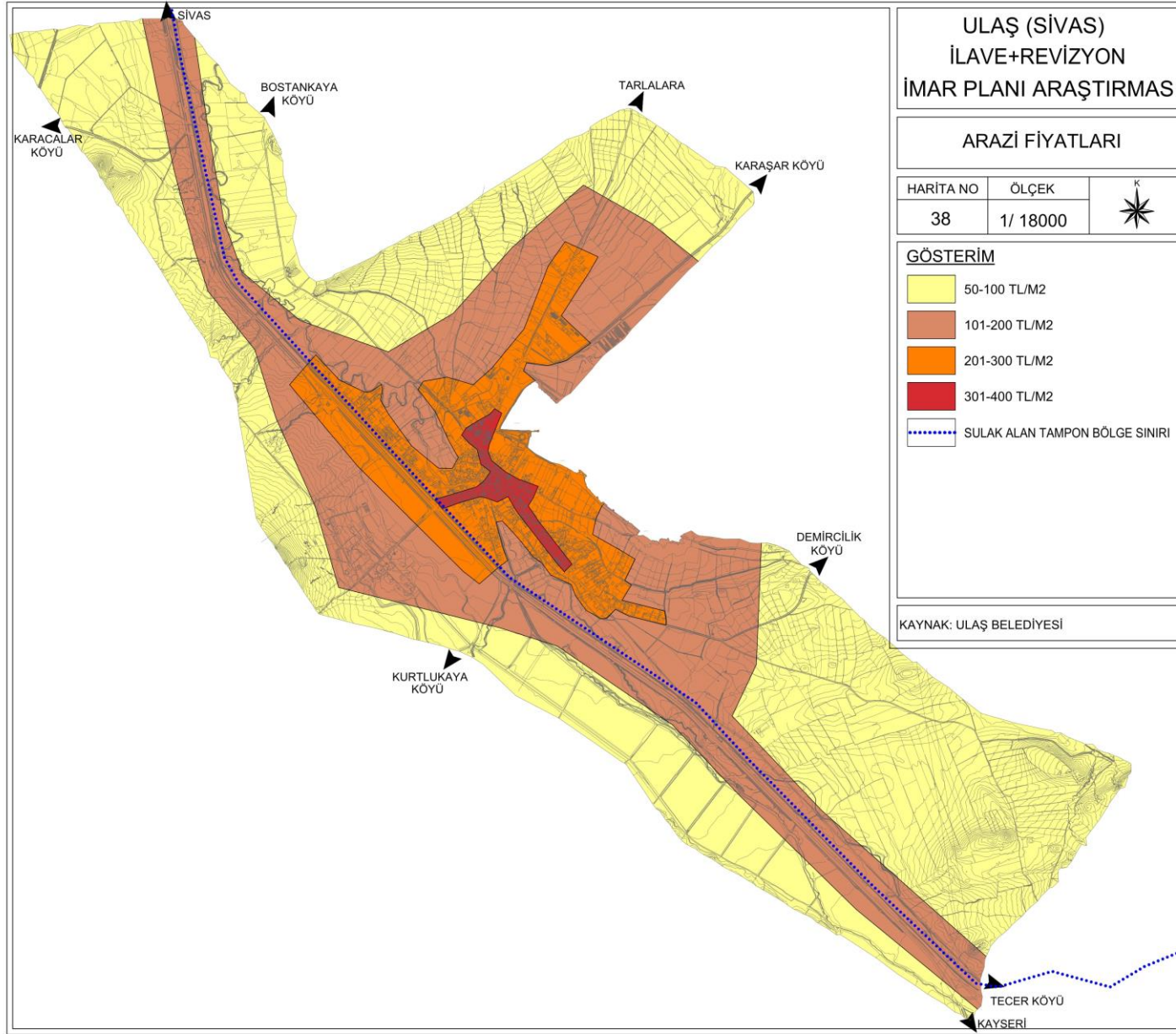
Kaynak: Büro Çalışması, Ulaş Kaymakamlığı Mal Müdürlüğü, 2016

11.2. Arazi Değerleri

Dört mahalleden oluşan Ulaş ilçe merkezinde arazilerin m² fiyatı en fazla 400 TL'ye kadar çıkmaktadır (**Harita 38: Arazi Fiyatları**). Ticari fonksiyonların yer aldığı Cemil Tarlan Caddesi, Atatürk Caddesi ve bu caddelere yakın bazı sokaklarda emlak vergisi değeri 100 TL/m² olmasına karşın piyasa değeri 400-300 TL arasında değişmektedir. Merkez alandan uzaklaştıkça emlak vergisi değeri 10-20 TL'ye rayiç bedeller ise 50 TL'ye kadar düşmektedir. Merkezden uzak mahallelerin yapılaşmış kesimlerinde emlak rayiç bedeller metrekare bakına 10 TL kadardır.

Tarım alanlarında ise tarla ve bahçelerin sulak ve kıraç olma niteliklerine göre metrekare değeri 0,50-10 TL arasında değişmektedir.

ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



12. Fotoğraflar

PLANLAMA ALANININ GENEL GÖRÜNÜMLERİ



FOTOĞRAF 1: Ulaş Genel Görünüm



FOTOĞRAF 2: Ulaş Genel Görünüm



FOTOĞRAF 3: Ulaş Genel Görünüm



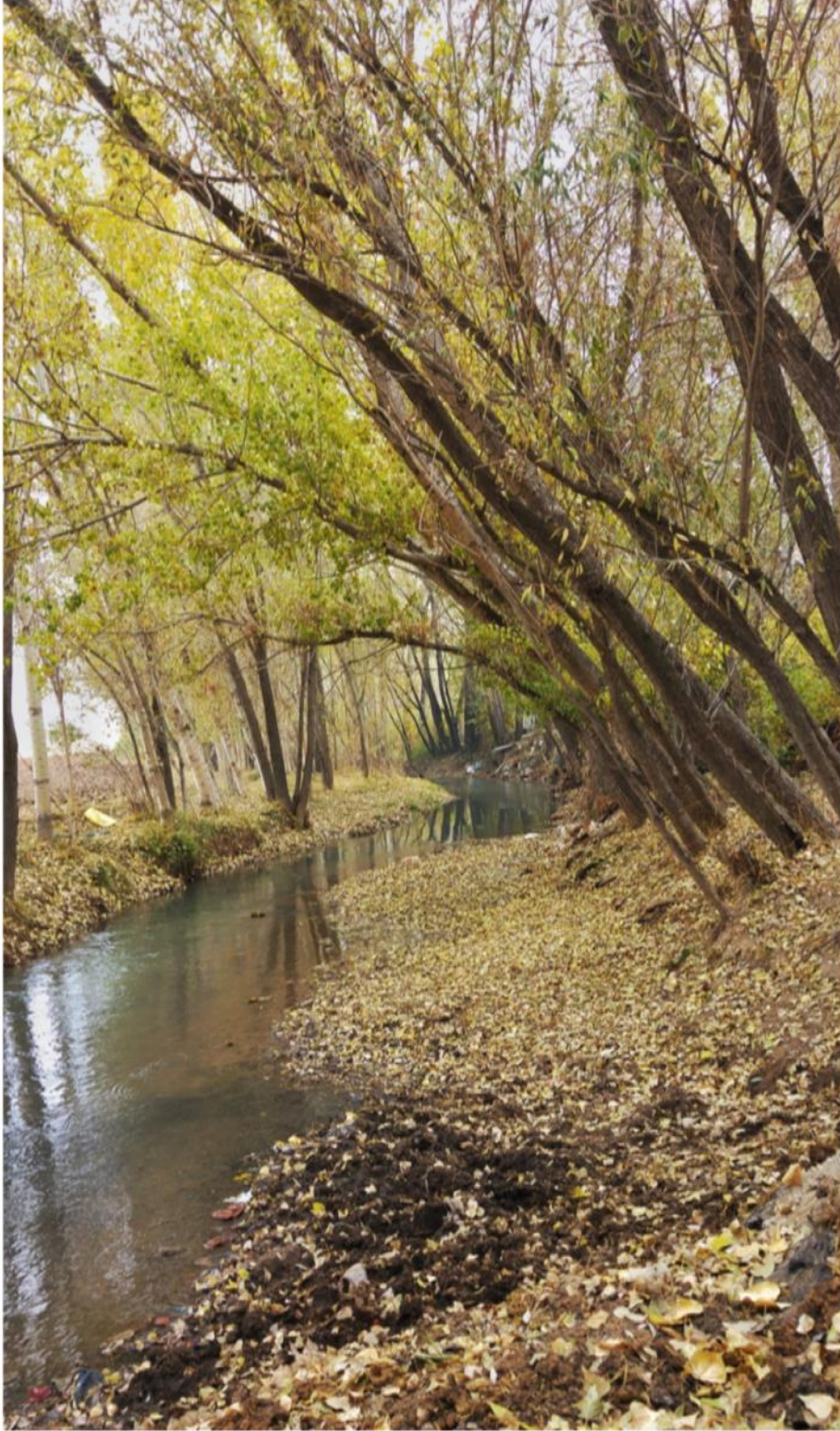
FOTOĞRAF 4: Ulaş Genel Görünüm



FOTOĞRAF 5: Ulaş Genel Görünüm



FOTOĞRAF 6: Ulaş Genel Görünüm



FOTOĞRAF 7: Ulaş Genel Görünüm

ANA ULAŞIM GÜZERGÂHLARI



FOTOĞRAF 8: Kayseri Sivas Karayolu



FOTOĞRAF 9: Atatürk Caddesi



FOTOĞRAF 10: Atatürk Caddesi



FOTOĞRAF 11: Atatürk Caddesi



FOTOĞRAF 12: Ulaş Demiryolu



FOTOĞRAF 13: Cemil Tarlan Caddesi

KAMUSAL ALANLAR



FOTOĞRAF 14: Ulaş Hükümet Konağı



FOTOĞRAF 15: Ulaş Belediye Binası



FOTOĞRAF 16: Ulaş Belediye Hizmet Alanı



FOTOĞRAF 17: Ulaş Emniyet Amirliği



FOTOĞRAF 18: Ulaş İlçe Hastanesi



FOTOĞRAF 19: Ulaş Müftülüğü



FOTOĞRAF 20: Ulaş PTT Binası



FOTOĞRAF 21: Ulaş Türk Telekom



FOTOĞRAF 22: Ulaş Karacalar Sulama Birlik Başkanlığı



FOTOĞRAF 23: Çamlıbel Elektrik Dağıtım Aş Ulaş İlçe İşletme Şefliği



FOTOĞRAF 24: Ulaş DDT İşletmesi Ve Lojmanı



FOTOĞRAF 25: Ulaş Gıda Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü



FOTOĞRAF 26: Ulaş Ziraat Odası Başkanlığı



FOTOĞRAF 27: Ulaş Tarım Kredi Kooperatifi



FOTOĞRAF 28: Ulaş Tarım İşletmesi Müdürlüğü

EĞİTİM TESİSLERİ



FOTOĞRAF 29: Ulaş Anaokulu



FOTOĞRAF 30: Ulaş İlkokulu



FOTOĞRAF 31: Ulaş Vali Lütfi Tuncel Ortaokulu



FOTOĞRAF 32: Ulaş Cumhuriyet Ortaokulu Ve İmam-Hatip Ortaokulu



FOTOĞRAF 33: Ulaş Çok Programlı Anadolu Lisesi

AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ



FOTOĞRAF 34: Spor Alanı

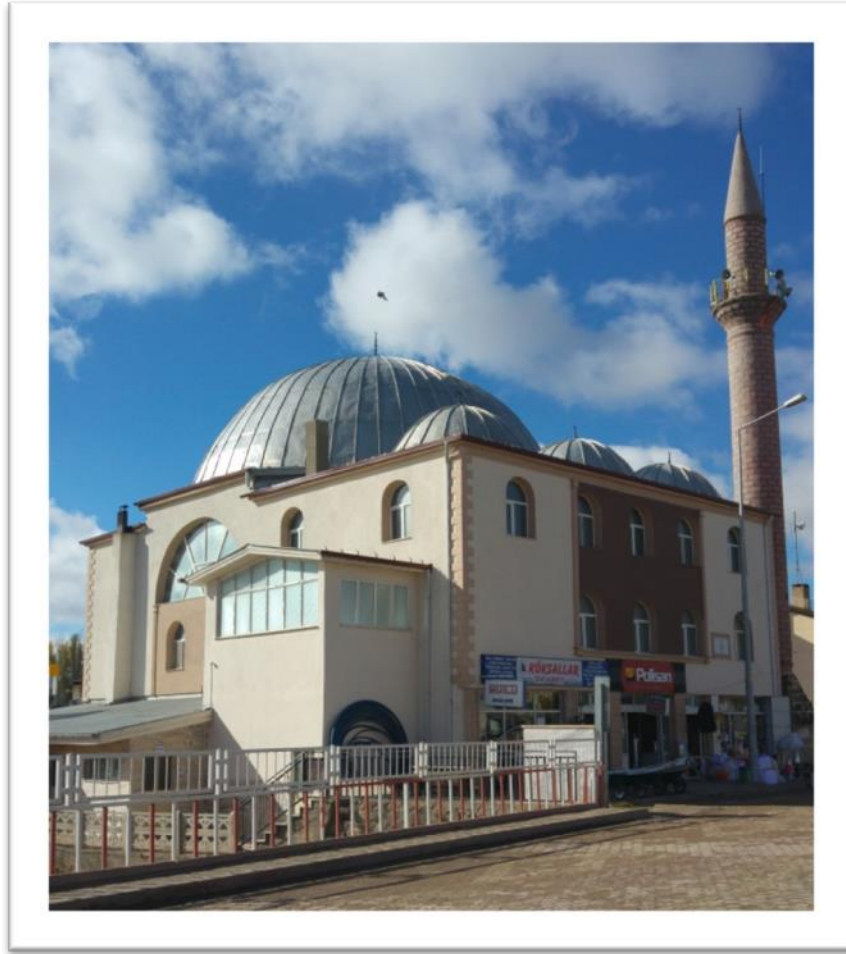
DİNİ TESİSLER



FOTOĞRAF 35: Ulaş Yeşilyurt Mahalle Camii Ve Kur'an Kursu



FOTOĞRAF 36: Ulaş Hacılar Camii



FOTOĞRAF 37: Ulaş Merkez Camii



FOTOĞRAF 38: Ulaş Rıza Ünal Kültür Ve Cemevi



FOTOĞRAF 39: Ulaş Mezarlığı

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR



FOTOĞRAF 40: Park Alanı



FOTOĞRAF 41: Park Alanı



FOTOĞRAF 42: Park Alanı



FOTOĞRAF 43: Park Alanı

SOSYO KÜLTÜREL TESİSLER



FOTOĞRAF 44: Ulaş Özel Mazhar Süleyman Ortaöğretim Erkek Öğrenci Yurdu

TİCARİ MERKEZ, KONUT ALANLARI VE DİĞER KULLANIMLAR



FOTOĞRAF 45: Ulaş T.C. Ziraat Bankası Şubesi



FOTOĞRAF 46: Ulaş Akaryakıt İstasyonu



FOTOĞRAF 47: Ulaş Ticari Merkez



FOTOĞRAF 48: Ulaş Ticari Merkez



FOTOĞRAF 49: Ulaş Ticari Merkez



FOTOĞRAF 50: Ulaş Ticari Merkez

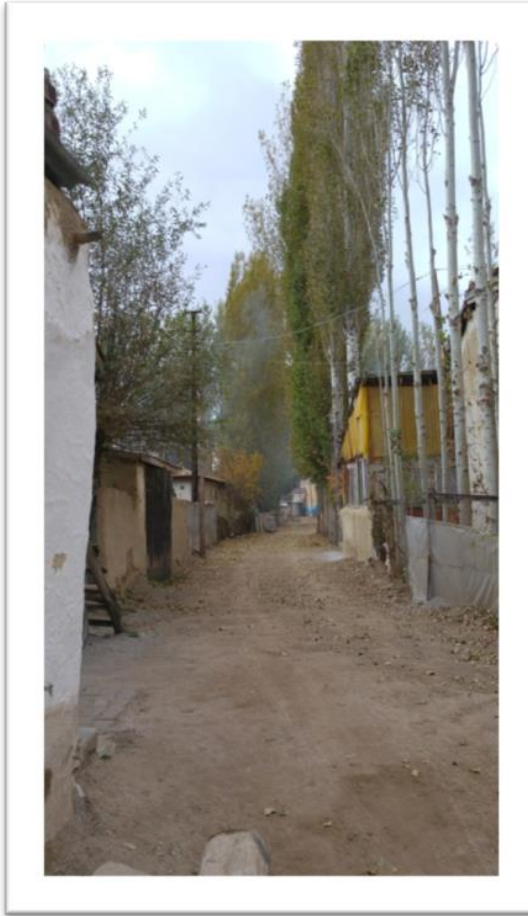


FOTOĞRAF 51: Ulaş Ticari Merkez



FOTOĞRAF 52: Ulaş Ticari Merkez

SOKAK GÖRÜNÜMLERİ



FOTOĞRAF 53: Yeşilyurt Mahallesi 4 Nolu Sokak



FOTOĞRAF 54: Yeşilyurt Mahallesi İstasyon Caddesi



FOTOĞRAF 55: Hürriyet Mahallesi Sağlık Sokak



FOTOĞRAF 56: Esentepe Mahallesi Zencefil Sokak



FOTOĞRAF 57: Esentepe Mahallesi Şehir Hakan Topçu Sokak



FOTOĞRAF 58: Esentepe Mahallesi Abdi İpekçi Mahallesi



FOTOĞRAF 59: Meydan

KONUT DOKU ÖRNEKLERİ

ESENTEPE MAHALLESİ



FOTOĞRAF 60: Esentepe Mahallesi



FOTOĞRAF 61: Esentepe Mahallesi

HÜRRİYET MAHALLESİ



FOTOĞRAF 62: Hürriyet Mahallesi



FOTOĞRAF 63: Hürriyet Mahallesi

YEŞİLYURT MAHALLESİ

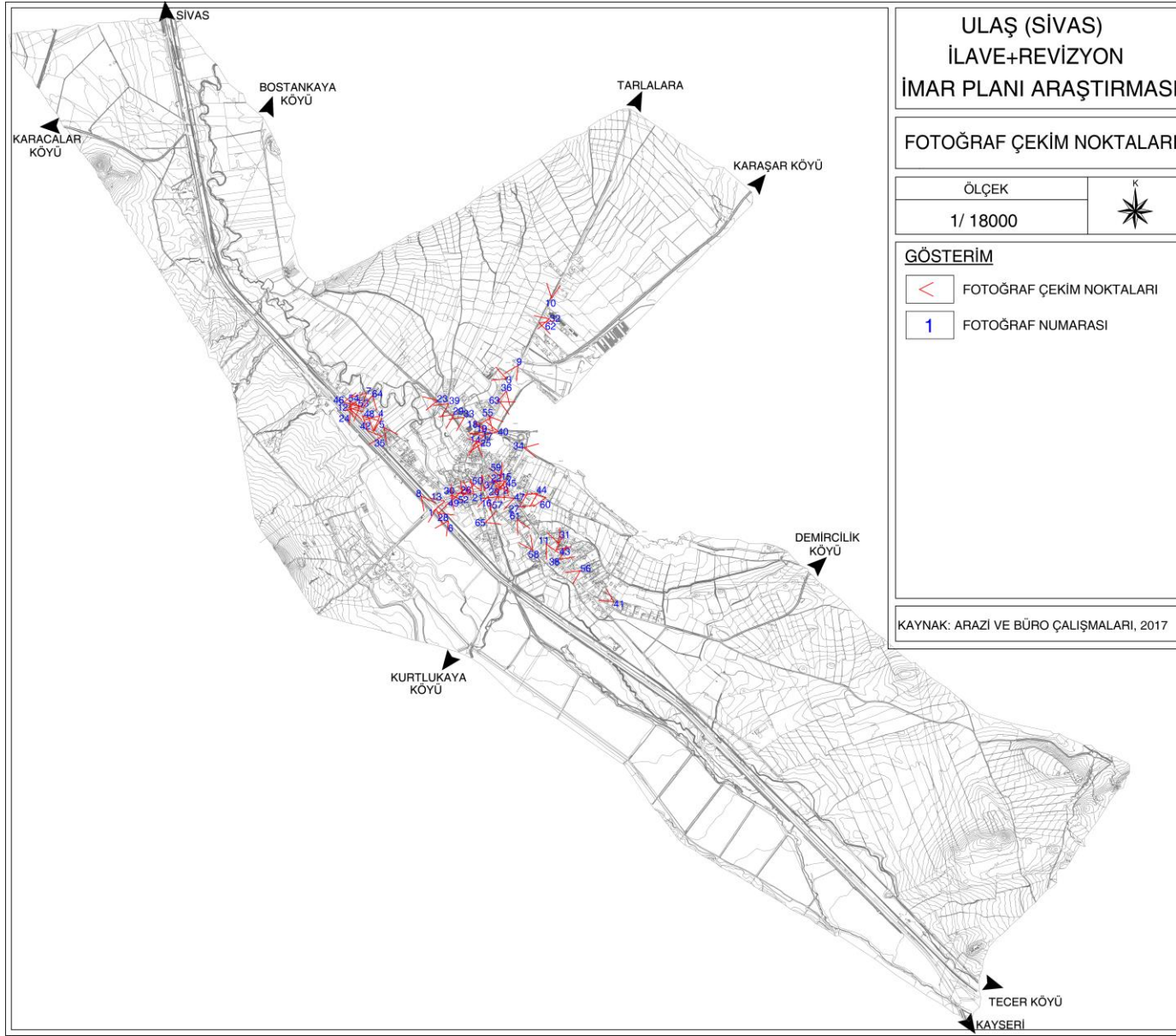


FOTOĞRAF 64: Yeşilyurt Mahallesi



FOTOĞRAF 65: Yeşilyurt Mahallesi

ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



13. Korumaya İlişkin Alınan Kararlar

Planlama alanı içerisinde sit alanı ve tescilli yapı bulunmamaktadır.

13.1. Ulusal Öneme Sahip Sulak Alanlar

Planlama sınırı içerisinde kalan alanın Hürriyet ve Esentepe Mahallelerini kapsayan bölümü Ulaş Gölleri Ulusal Öneme Haiz Sulak Alan olarak tescilli alan sınırları içerisinde kalmaktadır. Ulaş Gölü Sulak Alanı 7994 hektar alana sahip olup, 10.06.2016 tarihinde tescillenmiştir.

Göl ve çevresinde kuluçkaya yatan türlerin çoğu, Avrupa Yaban Hayatı ve Yaşam Ortamı Koruma Sözleşmesine göre yüksek derecede koruma statüsüne sahiptir.

Planlama alanına ilişkin Revize Yönetim Planı, 18.09.2018 tarihli olup, T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 15. Bölge Müdürlüğü, Sivas Şube Müdürlüğü tarafından yaptırılmıştır. EMS Çevre Araştırmaları Sosyal Hizmetler ve Eğitim Danışmalık Tic. Ltd. Şti. tarafından yürütülen çalışma sonucu, ULAŞ GÖLLERİ SULAK ALANI REVİZE YÖNETİM PLANI FİNAL RAPORU 2019-2023 hazırlanmıştır.

Rapor dahilinde belirtildiği üzere; Sulak Alan Tampon Bölge sınırları dahilinde herhangi bir resmi koruma statüsü mevcut değildir. Bununla birlikte sulak alan ve yakın çevresinde herhangi bir sit alanı mevcut değildir. Alana ilişkin Yönetim Yapısı Haritasına göre planlama alanının büyük bölümü Özel Hüküm Bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

kayaçlardır. Havzada gözlemlenen önemli tektonik yapılar, İmranlı-Zara-Koşutdere hattına paralel olarak D-B istikametinde uzanan ve Koşutdere'den itibaren uzanım yönü KD-GB'ya doğru olan faylar, Tecer ve Gürlevik Dağları boyunca uzanan faylar ve Altınyayla-Gemerek arasında yer alan Deliler Fayıdır.

Ulaş Gölleri bölgesinde temeli inceleme alanı doğusundaki yükselteri oluşturan Üst Maastrihtiyen-Paleosen yaşlı Tecer kireçtaşı oluştururken Ulaş gölleri çevresindeki az eğimli, düz ve tepelik alanlarda ise Eosen yaşlı kumtaşı, kıltaşı, konglomera, tuf ve aglomera aralanmasından oluşan Gülandere formasyonu ile Oligo-Miyosen yaşlı Selimiye formasyonu Yağbasan üyesine ait kumtaşı, kıltaşı, çamurtaşı, jips ve konglomera aralanması yüzeylemektedir. Kuvaterner yaşlı alüvyonlar ise Ulaş ve Tecer Gölü çevresinde geniş alanlara yayılmışlardır.

Çalışma sahası tektonik bakımdan kuzeyde İmranlı-Zara ve Koşutdere hattına paralel İmranlı fayı ile güneyde Tecer dağlarına paralel olarak meydana gelmiş olan Tecer şaryajı arasında uzanmaktadır. Eosen formasyonları ile Oligosen ve Miyosen jipsli serilerini içine alan zon, binlerce metre kalınlıkta çökelmenin olduğu tipik bir depresyon havzası özelliği taşımaktadır. Bu depresyonun oluşumunda İmranlı Fayı'nın önemli bir rolü olmuştur. Tecer şaryajı ise Anatolid'leri Torid'lerden ayıran çok önemli bir tektonik hatır.

Ulaş Gölü proje alanı toprakları üç grupta toplanmaktadır. Bunlar, alüvyal topraklar, kahverengi topraklar ve Hidromorfik topraklarıdır.

Çalışma alanının bulunduğu İç Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Kızılırmak Bölümü, İç Anadolu karasal ikliminin en çetin yaşandığı yöredir. İklimin özelliğine bağlı olarak kış mevsiminde sıcaklıklar sürekli sıfırın altında değerler gösterir. Yaz döneminde ise kuvvetli bir su eksikliği ortaya çıkar. Yaz ve kış dönemleri arasındaki bahar mevsimleri beklenildiği kadar ılıman değildir. Kış ve yaz dönemleri arasındaki bu sıcaklık farklılıkları, yöredeki karasallığın şiddetini arttırmasında ve Ulaş gölleri gibi sulak alanların su kuşlarının ve/ya da diğer canlılar tarafından kullanımının engellenmesinde etkili olur. Kışın büyük bölümünde göl suları donmuş durumdadır, yazın ise kuraklık etkisi görülür.

Ulaş Gölleri çok büyük bir sulak alan yüzeyi kaplamamasına karşın, bulunduğu coğrafi konum ve iklim koşulları (örn. yöresel olarak yarıkurak, kuru-yarınemli ve nemli iklim koşulları, Kuvvetli karasallık, vb.) değerlendirildiğinde, Türkiye'nin az sayıdaki önemli kara içi sulakalanları arasında yer aldığı gözönünde bulundurulmalıdır.

Ulaş Gölleri Türkiye genelinde ayrılmış olan su havzalarından Kızılırmak Havzası içinde, Tecer Akarsuyu Alt Havzası'nda yer almaktadır. Bölgedeki en önemli

yüzeysuyu Tecer Akarsuyu olup proje alanı boyunca GD-KB yönünde akış göstererek proje alanı sınırını oluşturmaktadır.

İnceleme alanının büyük bölümü Tecer Deresi tarafından drene edilmektedir. Ulaş ve Tecer Gölleri'nin beslenimini büyük ölçüde yüzeysuları, inşa edilmiş kanal yapıları ve bölgedeki kaynaklar sağlamaktadır. Bölgede Belediye tarafından zaman zaman Tecer Irmağı'ndan bir su alma yapısı ile alınan sular, inşa edilmiş olan kanal yapısı ile Ulaş Gölü'ne ulaştırılmaktadır. Bölgede özellikle Tecer Irmağı çevresinde Tecer Irmağı'ndan sulama amaçlı faydalanılmakta olup tarım arazileri açılmış olan sulama kanalları ile sulanmaktadır. Ulaş Gölü çevresine göl sularını depolayabilmek amacıyla sedde inşa edilmiş olup, göl suları belli bir kota ulaştığında regülatör ve drenaj kanalı vasıtasıyla Tecer Irmağı'na drene olmaktadır. Çalışma alanı içinde Tecer Akarsuyu, Ulaş Gölleri ve birçok tarım arazisinin ana su kaynağını; Beşgözeler soğuk su kaynağı oluşturmaktadır.

Bölgede akifer özelliği gösteren en önemli birim, Mesozoyik yaşlı kireçtaşları ve Kuvaterner alüvyonlardır. Alüvyonlarda önceden açılmış sondaj kuyularında jipsli birimlerin etkisinde olan alanlarda yeraltısuyu kalitesinin düşük olduğu saptanmış ve Alüvyonlarda kuyu açılarak sulama ya da içme suyu olarak kullanılması uygun görülmemiştir.

Ulaş Gölü için DSİ'den alınmış göl 2015-2018 yıllarına ait giriş, göl girişi, çıkış akımları ile göl seviye ölçümlerine ait veriler değerlendirildiğinde;

- Göl girişi ve çıkış akımlarının yağış rejimine bağlı olarak yıllar göre değişiklik göstermekle birlikte Haziran aylarında en yüksek seviyelere ulaştığı anlaşılmaktadır.
- Ölçüm yapılan periyot içerisinde ortalama göl seviyesi 1373,09 m, minimum ölçülen seviyenin 1372,61 m, en yüksek seviyenin ise 1373,38 m olduğu anlaşılmıştır. Ölçülen en yüksek ve en düşük seviyeler arasında 0,68 cm'lik fark bulunmaktadır.
- Ulaş Gölleri için sürdürülebilir bir seviye tahmini ortaya konabilmesi için seviye-derinlik analizini yapmak gereklidir. Göl derinlikleri ile ilgili sağlıklı bir bilgi bulunmamakla birlikte, arazi gözlemlerinden ve deneyimlerinden Ulaş Gölünün Ortalama derinliğinin 1-1,5 m civarında olduğu tahmin edilmektedir. Eldeki veriler çerçevesinde sürdürülebilir su seviyesi olarak DSİ tarafından yapılmış olan 3 yıllık seviye ölçümlerinin ortalaması olan 1373,09 m belirlenmiştir.

Sulak Alan Yönetim Planı çalışması kapsamında toplanan kurum görüşlerine istinaden Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 19.Bölge Müdürlüğü'nün 01.06.2018 tarih

ve 20892255-115.02-392125 sayılı yazısında; Tödürge ve Ulaş Göllerinde her iki göl de tabandan beslendiği için giriş akımlarının ölçülemediği, ancak çıkış akımlarının Kurum tarafından düzenli olarak ölçülebildiği belirtilmiştir.

Sulak Alan Yönetim Planı çalışması kapsamında toplanan kurum görüşlerine istinaden Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 19.Bölge Müdürlüğü'nün 01.06.2018 tarih ve 20892255-115.02-392125 sayılı yazısında; Kurum tarafından gerçekleştirilen projelerden Ulaş Gölleri etkileşim sahası içerisinde kalan projelerin İmranlı Zara sulaması ve Pusat Özen sulaması olduğu, Ulaş Gölü etkileşim sahası içerisinde kalan projelerin ise Karacalar Barajı sulaması ve proje aşamasında olan Tecer Regulatorü sulaması olduğu belirtilmiştir.

Kızılırmak Havzası içinde yer alan Ulaş gölleri büyük ölçüde yüzey suları, yağış ve kaynak sularıyla beslenmektedir. Özellikle Tecer gölü doğusundaki Tecer kireçtaşlarından çıkış yapan kaynaklar ve yüzey suları Tecer gölünün ana beslenim kaynaklarını oluşturmaktadır. Tecer ve Ulaş gölleri birbiriyle doğal olarak bağlantılı olup Tecer gölü belli bir kota ulaştıktan sonra Ulaş gölüne doğal bir drenaj ağı bağlanarak Ulaş gölünü beslemektedir. Planlama yapılırken iki gölün arasındaki etkileşim de dikkate alınmalıdır.

Beşgözeler kaynağı, Tecer deresine karışıp suları tarım arazilerine ve Ulaş gölüne yönlendirilmektedir. Planlama yapılırken kaynağın sularının koruma kullanma dengesi gözetilerek kullanılması göl su seviyesinin korunması açısından önem arz etmektedir.

Göllerin sürdürülebilir su seviyesi kotu ve toleransı hesaplanırken yağışın olmadığı kuru dönemler ile yağışlı dönemler için ayrı ayrı hesaplanmalıdır.

Ulaş büyük gölünün gölünün ortalama derinliği 1,5 m arasında değişmektedir. Tecer gölü kıyıları sıg ortalama derinliği 0,5 m olan bir göldür. Ulaş küçük gölleri ise 1-1,5 m arasında derinlikleri değişmekte olup etrafları sazlık ve kamışlarla çevrilidir. Bu küçük göllerde mevcut su kotunun korunup, sazlık ve kamışların varlığını devam ettirmesi ve göl aynasının korunması buradaki kuşların ve yaban hayatının devamlılığı açısından önem arz etmektedir.

2012 yılında Tecer gölünde Mutlu ve arkadaşları, 2018* tarafından yapılan çalışmada gölün su seviyesinin 2,5 m ve su kalitesinin 1. ve 3. Sınıf olduğu belirtilmiştir. 6 yıl içinde gölün su seviyesinin 0,5 metreye ve su kalitesinin düşmesi gölün işletilmesinde su seviyesinin kritik olduğunu göstermektedir.

Ulaş gölünde Saler ve arkadaşları (2015)*, tarafından Ulaş gölünde yapılan çalışmada ise zooplankton tür çeşitliliği 2018 yılına göre oldukça düşük çıkmıştır. Bu durum gölün su kalite parametrelerinin 2014 yılına göre daha da bozulması ile

açıklanabilir. Gölün su seviyesinin ve su kalitesinin korunması göldeki biyoçeşitliliği korumak ve arttırmak açısından da önem arz etmektedir.

Tecer gölü hipertrofik, Ulaş gölleri ötrofik durumdadır. Göllerin girdilerinin az olması ve su yenileme zamanlarının yüksek olması göllerin trofik seviyelerinin ötrofik/hipertrofik olmasının nedeni olabilir. Bu nedenle göllerin mevcut su seviyelerinin korunması mümkünse her iki gölün de 2,5 metre su kotunda işletilmesi, göllerin girdiler ile beslenmesi, girdilerin kirletilmemesi ve suyun yenilenmesi önem arz etmektedir.

Büyük Ulaş gölü ve Tecer gölü ötrofik durumdadır ve su seviyelerinin artması gerekmektedir.

Ekolojik Değerlendirme

Ulaş Gölleri Sulak Alanı, uluslararası kriterlere göre ulusal öneme sahip sulak alan ekosistemidir.

Ulaş Gölleri Sulak Alanı; sucul ve karasal olmak üzere iki ana ekosistem yapısı ile temsil edilmekte olup bünyesinde hafif tuzlu ve alkali göller, nehir ve dereler, açık su yüzeyi ve açık su yüzeyini çevreleyen sazlıklar, meralar, jipsli bozkırlar, bozuk orman alanları, ağaçlandırma sahaları ve tarım alanları gibi farklı alanları kapsamaktadır ve bu alanlar yaban hayatı yönünden çok değerli habitatları içermektedir. Tampon Bölge Sınırları dahilinde bulunan jipsli bozkırlar ve Tecer Dağları'nın alan sınırlarına giren yamaçları boyunca tespit edilen 29 endemik Bitki Taksonu'ndan 6'sının kriterleri açısından ve alanda üreyen Pasbaş Patka, Dikkuyruk, Kocagöz, Uzunbacak gibi su kuşları bakımından da Önemli Doğa Alanı statüsüne sahip olan sulak alan ve yakın çevresi, nesli tükenme tehlikesiyle karşı karşıya olan birçok jipsofil bitkiye de ev sahipliği yapmaktadır.

Ulaş Gölleri Sulak Alanı Önemli Kuş Alanı kriterlerini de sağlamaktadır.

Yönetim Planı hazırlık çalışmalarının 6 ay gibi kısa bir süre içerisinde yapılıyor olması ve üreme döneminin sonunda arazi çalışmalarının yapılmış olması nedeniyle araziden üreyen türler ve kış döneminde de arazi yapılmamış olması nedeniyle kışlayan türler hakkında yeteri düzeyde veri toplanamamıştır. Ancak üreme döneminin sonunda olmasına karşın, 105 kuş türünün çeşitli sebeplerle (üreme, barınma, beslenme, göç vb.) alanı kullanıyor olması, bölgenin kuş faunası açısından son derece zengin olduğuna işaret etmektedir. Bölgede gözlemlerimiz ve literatür taramaları sonucunda muhtemelen üreyen Pasbaş Patka (*Aythya nyroca*), Dikkuyruk (*Oxyura leucocephala*), Kocagöz (*Burhinus oedicephalus*), Uzunbacak (*Himantopus himantopus*) sayesinde ÖKA kriterini sağlamakta ve kış döneminde Turna (*Grus*

grus) gibi önem arz eden başka kuş türleri açısından da ÖKA kriterini sağladığı düşünülmektedir.

Ulaş Gölleri Sulak Alanı'nın Ramsar Kriterleri'ni karşılama potansiyeli de bulunmaktadır.

Türkiye 1994 yılında Ramsar Sulak Alanlar Sözleşmesi'ne taraf olmuştur. 2018 yılı itibariyle Türkiye'de, 14 adet sulak alan Ramsar Alanı olarak (uluslararası öneme haiz sulak alan), 45 adet sulak alan ise ulusal öneme haiz sulak alan olarak bulunmaktadır. Ulaş Gölleri Sulak Alanı her ne kadar mevcut durumu itibariyle tescilli bir Ramsar Alanı değilse de uluslararası öneme sahip sulak alan (Ramsar) kriterlerine uyabilme potansiyeli olduğu düşünülmektedir. Alan dikkuyruk, pasbaş patka, kocagöz, uzunbacak, turna ve bazı ördek türleri gibi nesli tehdit altında olan su kuşlarının yoğun popülasyonlarını barındırması nedeniyle Ramsar Alanı olma kriterini taşıma potansiyeline sahiptir. Ancak yönetim planı sürecinin nispeten kısa bir sürede yapılmış olması ve alana ilişkin yeterli literatür verisi olmaması nedeniyle alanın tam anlamıyla RAMSAR kriterlerini taşıyıp taşımadığı bilinmemektedir. RAMSAR kriterlerini karşılayıp karşılamadığı ancak alanda en az bir yılı kapsayan düzenli bir arazi çalışması sonucunda söylenebilir. Sulak alanın özellikle en önemli alanı olarak tek başına tüm Ulaş Gölleri ve kıyılarındaki sazlık alanlar barındırdığı yoğun kuş popülasyonu ve üremeleri nedeniyle korunmayı gerektirmektedir

Bölge diğer yaban hayvanları bakımından da oldukça zengindir.

Ulaş Gölleri Sulak Alanı ve yakın çevresinde 27 memeli türü yaşamaktadır. Bunlardan 1 tür (*Nannospalax leucodon*) DD yani değerlendirme için yetersiz veriye sahip statüde, 2 tür (*Myotis capaccinii* ve *Rhinolophus mehelyi*) VU yani hassas kategoride, 2 tür (*Rhinolophus euryale* ve *Miniopterus schreibersii*) NT yani yakın gelecekte tehlike altına girmeye aday statüde iken, geriye kalan tüm türler asgari endişe düzeyindedir. Alanda 5 amfibi ve 9 sürüngen türü tespit edilmiştir. Alandaki sürüngen türlerinden Kara Kaplumbağası (*Testudo graeca*) IUCN'e göre zarar görebilir-hassas (VU) kategorisinde ve Benekli kaplumbağa (*Emys orbicularis*) ise IUCN'e göre tehdit altına girmeye yakın (LR/nt) kategorisindedir.

Ulaş Gölleri Sulak Alanı ve çevresinin, içindeki genel omurgalı fauna yapısı dikkate alındığında, oldukça zengin bir tür topluluğuna sahip olduğu görülmektedir. Sonuç olarak; Ulaş Gölleri Sulak Alanı ve çevresinde toplam olarak (Balıklar hariç) 52 familyaya mensup 146 omurgalı türü belirlenmiş olup, bu sayı tüm Türkiye'deki (Balıklar hariç) omurgalı tür sayısı (yaklaşık 750 tür) ile karşılaştırıldığında, Türkiye'deki omurgalı türlerinin yaklaşık 1/5'ini Ulaş Gölleri Sulak Alanı ve çevresinde bulmak mümkündür denilebilir.

Ulaş Gölleri Sulak Alanı, bünyesindeki bitki türleri ve habitat çeşitliliği açısından da önem arz etmektedir.

Ulaş Gölleri Sulak Alanı ve yakın çevresinde yaşadığı tespit edilen 275 bitki taksonundan 29'unun endemik olduğu bilinmektedir. Bahsi geçen bu endemik bitki taksonlarının bir çoğu bölgedeki jipsli tepeler ve Tecer Dağları boyunca yayılış gösteren jipsofil özelliğe sahip türlerdir ve birçoğu nesli tükenme tehlikesiyle karşı karşıyadır.

Gelişme Raporu içerisinde sunulan endemik bitki listesi içerisinde önceki Yönetim Planı çalışmalarında tespit edilmeyen 4 farklı endemik bitki taksonuna (*Cousinia sivasica*, *Tchihatchewia isatedia*, *Physoptychis haussknechtii* ve *Physoptychis purpurescens*) daha rastlanılmış olup, bu listeye dahil edilmiştir.

Öte yandan, Türkiye Bitkileri Kırmızı Kitabı'na göre kategorisi EN-Endangered olarak tanımlanmış ve bir önceki Yönetim Planı çalışmaları kapsamında tek nokta

endemiği statüsünden korunması ve izlenmesi gereken bitki türlerinden biri olarak tespit edilmiş olan "Astragalus ulaschensis Hub.-Mor. & Reese (Ulaş Geveni)" isimli bitki taksonunun yapmış olduğumuz arazi ve literatür çalışmaları ışığında yeni sinonim olarak "Astragalus karamasicus Boiss. & Balansa (Koruma Geveni)" taksonu olduğu tespit edilmiştir. Sonuç olarak bahsi geçen bu yeni statü kapsamında ilgili bitki taksonu her ne kadar yine bir endemik bitki olmakla beraber, bu yeni sinonimin Orta Anadolu'daki jipsli bozkırlarda geniş bir dağılım alanı sergilediği, bölgesel endemik olduğu ve Türkiye Bitkileri Kırmızı Kitabı'na göre kategorisinin de bu özelliklerinden dolayı düşük risk statüsündeki LR(lc) içerisinde kaldığı anlaşılmıştır. Dolayısıyla, Revize Yönetim Planı kapsamında izlenmesi ve acil koruma tedbirleri gerektiren türler olarak bir önceki Yönetim Planı çalışmalarında yer verilmiş *Salvia vermifolia* Hedge & Hub.-Mor. (İnce Şalba – VU)'nın yanı sıra tarafımızca saha çalışmaları sonucunda tespit edilmiş olan ve sadece Ulaş ve Tecer yöresinden bilinen tek nokta endemiği *Physoptychis purpurascens* Çelik & Akpulat (Pembe Tüylüttere – NE) izlenmesi ve korunması gereken bitki taksonları olarak önerilmiştir.

Bunlardan EN yani oldukça yüksek risk altında-tehlikede kategorisinde yer alan *Physoptychis haussknechtii* BORNM. – Gezertere adlı endemik bitki, mevcut bilgilere göre Dünya'da sadece B6 karesinden ve Sivas'tan bilinen bir türdür. Sivas İli'nde 4-6. aylar arası, genellikle jipsli ve çıplak alanlarda yetişmekte ve yayılmaktadır. Mayıs sonlarında diğer bitkilerin çıkmaya başlaması ile ortadan kaybolmaktadır. Yetiştigi bilinen alanlarda veya en azından Sivas için bir örnek oluşturması açısından bu gölün etrafındaki alanlarda mutlaka koruma altına alınmalıdır.

Bu endemik bitki taksonlarından VU-Vulnerable yani tehlide açık ve hassas kategorideki bir başka bitki ise Lamiaceae Familyası'ndan *Salvia vermifolia* (İnce Şalba) adlı bitkidir. *Salvia vermifolia* floramıza göre sadece B6 karesinden Sivas ili Ulaş ilçesi Tecer beldesinden bilinen bir endemiktir ve çok nadirdir. Bu bitkinin kategorisi dikkate alınarak ve bilindiği lokalitelerin azlığı dikkate alınarak, mutlaka koruma altına alınması gereklidir. Haziran ve Temmuz aylarında çiçeklenen bu bitki volkanik ve serpantin yamaçlarda daha sık gözlenmektedir

IUCN'e göre endemik türlerin haricinde geriye kalan diğer tüm bitki taksonlarının tamamı asgari endişe düzeyinde (LC) yer almaktadır. Alandaki bitki türlerinden Bern Sözleşmesinde mutlak korunması gereken türler listesinde yer alan bir takson olmamakla beraber, alanda yaşadığı bilinen Euphorbiaceae familyasına ait taksonların CITES Sözleşmesi'nin Ek-II listesi kapsamında olduğu bilinmektedir.

Sulak Alan genelindeki habitat çeşitliliği doğal peyzaj değerlerinin de yüksek olmasına yol açmıştır.

Ulaş Gölleri Sulak Alanı'nın yukarıda özetlenen zengin biyolojik çeşitliliği ile önem arz eden ekolojik yapısının temelini ise bünyesindeki habitat çeşitliliği oluşturmaktadır. Karasal ve Sucul olmak üzere iki temel ekosistem üzerinde şekillenen alan genelinde; tuzlu ve alkali göller, sürekli nehirler ve mevsimsel dereler, durgun ve akar su yüzeyleri, jipsli bozkırlar, ağaçlandırma sahaları, bozuk ormanlar, meralar, sazlıklar, tarım alanları ve ruderal alanlar yayılış göstermektedir.

Ulaş Gölleri Sulak Alanı ve yakın çevresi; su sporları, kuş gözlemciliği, doğa yürüyüşleri için uygun ortamlarıyla rekreatif kullanımlar ve bilimsel çalışmalar bakımından ülkemizdeki en değerli alanların başında gelmektedir.

Ulaş Gölleri Sulak Alanı işlev ve değerleri açısından ayrıca ekosistem servis hizmetleri bakımından büyük bir öneme sahiptir.

Ulaş Gölleri Sulak Alanı'nın genel fonksiyonları aşağıdaki gibi özetlenebilir;

- Taşkın kontrolü
- Yer altı suyu besleme
- Karbon tutumu
- Kıyı stabilizasyonu ve fırtınalardan koruma
- Sediment, nutrient depolama ve taşınımı
- Su temizleme
- Biyoçeşitlilik rezervuarı
- Sulak alan ürünleri

- Kültürel değerler
- Rekreasyon ve turizm
- İklim değişikliğini azaltmak ve adaptasyonu sağlamak

Sucul fauna elemanları, gıda ve ticaret amaçlı toplanan ve avlanan su ürünleri kapsamındadır. Sulak alan içerisinde suyun en önemli kullanım alanı tarımsal kullanım olup, kuru tarıma dayalı tahıl ürünleri bu konuda başı çekmektedir. Göle bağlı doğa turizmi, güneybirlik turizm potansiyellerinin yanı sıra sulak alanın yakın çevresindeki diğer doğal yaşam alanları da büyük önem arz etmektedir.

Ulaş gölü ve civarı daha çok rekreasyon amaçlı kullanılmaktadır. Ancak alan civarındaki peyzaj düzenlemesinin henüz tamamlanmamış olması, mevcut tesislerin yetersiz olması, yeterli tanıtım olmaması nedeni ile yöre halkının arzuladığı turizm potansiyeli eksik kalmaktadır.

Kıyı kesimlerindeki kamış ve sazlıklarla kuşlar ve balıklar için üreme alanı sağlamaktadır.

Göllerin suları tuzlu olduğundan doğrudan sulama ya da su temininde kullanılamamaktadır. Ancak gölleri besleyen derelerin etrafında tarım ve hayvancılık faaliyetleri yapılmaktadır. Bu durum da göllerin su kalitesini olumsuz etkilemektedir.

Göllerde balık yetişmediğinden balıkçılık potansiyeli de mevcut değildir.

Göllerin dolaylı kullanım değerleri ise su rejimini düzenleme (Taşkın kontrolü, Yer altı suyu besleme) Kıyı stabilizasyonu, Biyoçeşitlilik rezervuarı, Su temizleme, İklim değişikliğini azaltmak ve adaptasyonu sağlamak (Karbon tutumu), sediment, besin tuzu depolama ve taşınımı gibi başlıklar altında toplanmaktadır.

Ulaş gölü, ilçe merkezinde yer alıp rekreasyon amaçlı kullanılmaktadır. Tecer Gölü ve diğer küçük göller kuşların ve yaban hayvanlarının beslenmesi açısından önemli bir alandır.

Ulaş ilçe merkezinin büyük gölün kıyısında yapılaşmış olması nedeniyle, kurak göl alanları tarıma ve imara açılmaya çalışılmaktadır. Ulaş İlçesi ve çevresinde dört adet göl olması nedeniyle bir hayli hazine arazisi ve mera alanı bulunmaktadır ve bu nedenle göl alanına mülkiyet konusunda ilçenin baskısı bulunmaktadır. Göllerin işlev ve değerleri ile göllerin kurumasının zararları yöre halkına anlatılarak gölleri koruma kullanma dengesi gözetilerek kullanmaları sağlanmalıdır.

Ulaş Gölleri Sulak Alanı'nın ekolojik yönden bu derece önem arz etmesinin yanı sıra sulak alana yönelik doğrudan ve/veya dolaylı olarak yaşanan çevresel problemler ise dinamik bir yapı arz eden bu sistem üzerinde ekolojik kırılmalara yol açabilmektedir.

Alana yönelik çevresel problemleri/tehditleri önem derecesine göre sıralayacak olursak; özellikle sulak alan genelinde yaşanan yoğun tarımsal amaçlı su ve gübre kullanımlarına dayalı olarak göllerin su kalitesinin azalması ve kirlilik başlıca sorundur, düzenli örnekleme ile bu sorunun nedenlerinin tespit edilip gölü kirletici faaliyetlerin önüne geçilmesi gerekmektedir. Göllerin su seviyesini koruyacak tedbirler alarak gölün su kalitesinin daha iyi olması sağlanabilir. Halkın bilinçlendirilerek tarımda daha az gübre kullanılması sağlanmalıdır. Kuruyan yerlerin tarım ve hayvancılıkta kullanılmasının önüne geçmek için su rejimi düzenlenerek göllerin kurummasının önüne geçilmelidir. Kurumaya başlayan göl alanlarının kenarlarında yaşanan tarımsal işgallerin de bir an önce önlenmesi önem arz etmektedir. Bölgede zaman zaman yoğunlaşan otlatma faaliyetlerinin daha çok kayıtlı meralarda devamlılığı sağlanarak doğal alanlardaki baskı hafifletilmelidir. Bölgedeki jipsli tepelerde yayılış gösteren bozkırlardaki ve Tecer Dağı'nın yamaçlarındaki endemik bitki türlerini koruyabilmek amacıyla bu alanlarda madencilik faaliyetlerinin önüne geçilmelidir. Bunu takiben zaman zaman gözlenen avcılık, saz kesimi/yakımı ve moloz-hafriyat dökümü gibi problemlerin de düzenli denetimlerle kontrol altına alınabilecek boyutlarda olduğu görülmektedir.

Alandaki tüm göllerde fitoplankton ve zooplankton açısından biyoçeşitlilik düşüktür. Alanın jipsli yapısına bağlı yüksek tuzluluğun yanında göllerin ötrofik/hipertrofik yapıda olması da bu durumun nedenlerinden olabilir. Ulaş gölünde olduğu gibi Tecer gölünde de su içi bitkilerin gelişmesi zooplankton çeşitliliğinin artmasını sağlayabilir. Göllerde su seviyesinin artmasına bağlı göllerde gözlemlenmeyen makroomurgasızlar ve balıklar gelişme ortamı bulabilir. Göllerde birincil üretimin

düşük olması göllerin jeolojik yapısı ve trofik durumları ile ilgili olabilir. Hem zooplankton hem de fitoplankton türleri tuzluluğa toleranslı türlerden oluşmaktadır. Gölde fitoplankton ve zooplankton tür çeşitliliği ve biyokütlesinin artması balıklarında gölde sürekli yaşaması için gerekli ortamı sağlayacaktır. Besleyen derelerdeki su kalitesinin artması bu derelerde balıkların yaşamasını ve balıkların gölde üreme/yaşama ortamı bulması durumunda gölde balıkların yaşayabilmesini sağlayacaktır.

Niteliksel Yönden Değerlendirme

Hassaslık: Kompleks bir ekosistem özelliği gösteren sulak alanın Ulaş Gölleri'ne ait su yüzeyi, kıyısındaki sazlıklar, orman ve ağaçlandırma sahaları ile 29 endemik bitki taksonunun yaşadığı jipsli bozkır alanları hep birlikte hassas bir yapı arz etmektedir.

Nadirlik: Sulak alan ve yakın çevresini kullanan Pasbaş Patka (*Aythya nyroca*) , Dikkuyruk (*Oxyura leucocephala*), Kocagöz (*Burhinus oedicnemus*), Uzunbacak (*Himantopus himantopus*) ve Turna (*Grus grus*) varlığının yanı sıra alan içerisinde yaşadığı tespit edilmiş olan 29 endemik taksonunun yanı sıra bunlardan 7'sinin yaşadıkları mevcut habitat koşullarına tamamen bağımlı olmalarından kaynaklı kritik düzeyde yok olma tehlikesiyle karşı karşıya bulunmaları sebebiyle alan nadirlik kriteri taşımaktadır.

Doğallık: Sulak alan içerisinde yer alan habitatlardan özellikle jipsli bozkırlar, ormanlık alanlar, akarsular, hafif tuzlu ve tatlı göller bozulmamış doğal alanlar olarak temsil edilmektedir. Bazı yerlerde ise bozkır alanları ve su kenarı alanları insan etkisiyle tahrip edilmiş ve doğallığını yitirmiştir.

Tipiklik: Ulaş Gölleri Sulak Alanı, tipik bir göl ekosistemi özelliği sergilemektedir.

Özel ilgi: Sulak alanın kuzeyinde ve genel olarak göller arasındaki düzlüklerde gözlenen jipsli bozkırlar ile alanın doğusunda korunan alan sınırlarına kısmen giren Tecer Dağları'nın yamaçları da önemli bir ekosistem özelliği göstermekte olup, nesli yok olma tehlikesi altındaki endemik bitki taksonlarının sığınma alanı olmasından dolayı özel ilgiyi hak etmektedir. Benzer biçimde sulak alan içerisindeki tüm göllerin kıyı zonlarında yer alan sazlık alanlar ise su kuşu türlerinin ürediği, kışladığı ve göç zamanında konakladığı bir alan olup özel ilgiyi hak etmektedir.

Büyüklük: Sulak alan, alansal büyüklük itibarıyla değerlendirildiğinde, çok büyük olmamakla beraber kuş türleri için yeterli büyüklüktedir. Benzer biçimde Tampon Bölge sınırları da kritik endemik bitki türleri için yeterli büyüklükte sığınma alanlarını regüle etmektedir.

Çeşitlilik: Sulak alan ve yakın çevresinde yapılan biyolojik çeşitlilik envanter tarama-tespit çalışmaları sonucunda alanda 275 bitki, 5 iki yaşamlı, 9 sürüngen, 105 kuş ve 27 memeli türünün yaşadığı bilinmektedir.

Denge ve dengesizlik: Sulak alan genelinde yaşanan yoğun tarımsal amaçlı su ve gübre kullanımlarına dayalı olarak göllerin su kalitesinin azalması ve kirlilik gibi temel problemler, özellikle sucul ekosistem içerisinde dengesizlik oluşturma potansiyeli oluşturmaktadır.

Gelişme/restorasyon potansiyeli: Ulaş Gölleri Sulak Alanı, oldukça dinamik bir yapı arz eden sulak alan olup, bu alana yönelik gerçekleştirilmesi olası her türlü rehabilitasyon ve restorasyon çalışmalarına çok hızlı bir biçimde olumlu tepki vererek, kendini yenileyebilme kapasitesi mevcuttur. Öte yandan alan barındırdığı doğal peyzaj değerlerinden ötürü ayrıca ekoturizm potansiyeline de sahiptir.

Alanın, Bölgenin ve Ülkenin Ekolojik Yapısındaki Yeri: Sulak alan, beslenimi itibariyle ihtiyaç duyduğu Kızılırmak Nehri'nin varlığına bağlı olarak; su kaynakları yönünden İç Anadolu Bölgesi, yine bünyesinde barındırdığı su kuşu potansiyeli yönünden de ulusal açıdan önem arz etmektedir.

Sosyal, Ekonomik ve Kültürel Değerlendirme

Sosyal Değerlendirme

Bu araştırmanın temel amacı, Ulaş Gölleri Sulak Alanı Revize Yönetim Planı çalışmaları kapsamında yöre halkının sosyal, ekonomik özelliklerini, çevreye ilişkin düşünce ve sorunları tespit etmektir. Bu çalışmada veriler, muhtar ve yöre halkı ile görüşme, STK ve kamu kuruluşu temsilcileriyle yapılan derinlemesine görüşmelerden elde edilmiştir. Bu çalışmada yönetim planı çalışmalarından etkilenebilecek 45 kişi ile görüşülmüştür. Çalışma alanı içinde kalan iki yerleşim yerinde toplam 543 hane bulunmaktadır.

Araştırma kapsamında kalan yerlerde yaşayan kişilerin çoğunun eğitim düzeyi ilkökuldür. Hanelerde yaşayan kişilerin sayısı 2 ile 14 arasında değişmektedir ve ortalama hane büyüklüğü 4,69'dur.

Araştırma kapsamında kalan yerlerdeki hanelerin %42,2'sinin tarımsal üretim yaptığı arazisi bulunmaktadır. Tarımsal üretim haneler için hem bir gelir kaynağı olması hem de hanenin kendi tüketimlerini karşılama açısından önem taşımaktadır.

Görüşülen kişiler için en önemli sorun işsizlik, düşük gelir ve alternatif geçim kaynaklarının olmamasıdır. Ülke çapında özellikle kırsal alanlarda işsizlik oranının yüksek olması nedeni ile işsizliğin en önemli sorunlar arasında dile getirilmesi doğaldır. Kırsal alanlarda altyapı ile ilgili birçok sorun mevcuttur.

Yöre halkı genel olarak yönetim planını desteklemektedir. Çevrenin korunacağı, ekonomik gelişmenin ve halkın katılımının sağlanacağı bir revize plan istemektedir. Görüşülen kişilerin hepsi göllerin korunmasını istemektedir ancak uygulamada yaşanan bazı sorunlar yaşandığı gerçeği göz önünde bulundurulmalıdır.

Yöre insanı, gölü en çok eğlenme-dinlenme amaçlı olarak kullanmaktadır ve yöre halkı, Ulaş Gölü ve Tecer Gölü'nü turizm amaçlı kullanılmasını istemektedirler.

Mevcut durum çerçevesinde şu önerilerde bulunabiliriz:

- Yörede yaşayan bireylerin eğitim düzeyi, meslek, gelir durumu, yaş grupları gibi faktörler dikkate alınarak yönetim planı geliştirilmelidir. Farklı grupların veya kesimlerin farklı ihtiyaç ve talepleri olacağı göz önünde bulundurularak ortak bir payda oluşturulmaya çalışılmalıdır.

- Yönetim planı ile ilgili yapılacak çalışmalar en başından itibaren yöre halkı ile paylaşılmalıdır. Yöre halkı proje kapsamında yapılacak faaliyetler/projeler hakkında bilgi sahibi olmak istemektedir.
- Proje ile ilgili olarak mümkün olduğu kadar fazla grubun/alan kullanıcısının görüşlerinin alınması ve projenin uygulama sürecine katılmalarının sağlanması projenin başarı şansını artıracaktır. Özellikle kadınların faaliyetlere katılımının sağlanması için çalışmalar yapılmalıdır.
- Çevre sorunları ve ekolojik sistemler hakkında eğitim çalışmalarının yapılması büyük önem taşımaktadır. Bu çalışmalar belli kesimlerin katıldığı toplantılar olmaktan çok halkın katılımını sağlayacak şekilde görsel materyallerin kullanılmasıyla gerçekleştirilmesi gerekmektedir.
- Yönetim planıyla yapılacak etkiler kısa, orta ve uzun dönem içinde ele alınmalı ve bu etkilerin çeşitli grupları nasıl etkileyeceğinin analizi yapılmalıdır. Projelerin fayda ve zararları çok nadir olarak toplumdaki kesimler arasında eşit olarak dağılır. Bu nedenle, toplumda genellikle sosyal yönden organize olmayan, ekonomik yönden düşük gelire sahip olan ve siyasal güce sahip olmayan dezavantajlı olarak kabul edilen grupların istekleri ve olumlu etkilenmeleri için yapılması gerekenler önceden planlanmalıdır.

Ekonomik Değerlendirme

Sulak alanın idari olarak bağlı bulunduğu Ulaş İlçesi, genel olarak DPT Gelişmişlik Sıralamasında 679. sırada yer almakta iken, Kayseri, Sivas ve Yozgat illerine ait 46 ilçenin bağlı bulunduğu TR-72 İlçeleri arasında ise 37. sırada yer almaktadır (Erilli, 2014).

Sulak alanın idari olarak bağlı bulunduğu Ulaş İlçesi'ne ait nüfus grupları Sosyo-Ekonomik göstergeler üzerinden incelendiğinde; C ve D Grubu'nun yüksek orandaki varlığı dikkat çekicidir. Bu durum yörede kırsal üretim süreçlerine bağımlı bir yaşamın hüküm sürmesi, yüksek teknolojiye sanayi bölgelerinin bulunmaması gibi nedenlerle açıklanabilir.

Ulaş İlçesi ve köyleri coğrafik özelliklerinden dolayı, ekonomisi tamamen tarım ve hayvancılığa dayalı özellik göstermektedir. Genellikle kuru tarım üzerine işletmelerle karşılaşılmalıdır. Tarım arazi sahipliği incelendiğinde, en çok arazi parçası 101-200

dekarlık sınıflamada görülmektedir. Daha sonra 51-100 ve 201-500 dekarlık sınıflamalar gelmektedir. Kuru tarım alanlarında bir aileyi geçindirecek en küçük arazi büyüklüğünün 100 dekar olduğu bilinmektedir.

Tarımda ana üretim buğday, arpa ve çavdar üzerine yoğunlaşmaktadır. Diğer tarım ürünleri üretiminin bölgenin ekonomisi için önemli değerler olduğu söylenemez.

Bölge tarımında hayvancılık önemli yer teşkil etmektedir. Ancak, 2017 verilerini 2008 verileri ile karşılaştırdığımızda, 2017 yılında büyük düşüş olduğunu görmekteyiz. Bu düşüş, Ülke genelinde yaşanan hayvancılık konusundaki politikalar gereği oluşmuştur. Özellikle küçükbaş hayvan sayısında önemli azalma kaydedilmiştir.

Yasal ve Yönetmelik Değerlendirme:

Ulaş Gölleri Sulak Alanı, 10.06.2016 tarihinde Ulusal Öneme Haiz Sulak Alan olarak tescillenmiştir. Alanı 79.943 dekadır. Öte yandan Ulaş Gölleri, Önemli Kuş Alanı olarak ilan edilmiş olup, ayrıca Ulaş Gölleri Önemli Doğa Alanı-ÖDA (ORT-042) statüsü de bulunmaktadır. Bunun yanı sıra, Ulaş Gölleri önemli bir kuş alanı olduğu için Bakanlık tarafından Ramsar'a aday alan olarak da tanımlanmıştır. Sulak Alan Tampon Bölge sınırları dahilinde herhangi bir resmi koruma statüsü mevcut değildir. Bununla birlikte Sulak alan ve yakın çevresinde herhangi bir SİT alanı mevcut değildir.

Bu bölgede Sulak Alanı korumak ve yönetmek adına Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği'nin: "Valilikler; mahalli çevre kurulları ve yerel sulak alan komisyonları vasıtasıyla yönetim planlarının uygulanmasını, sürekli ve etkin bir izlemenin yapılmasını sağlamak için gerekli tedbirleri alır ve düzenlemeleri yapar" hükmü uyarınca Sivas Valiliği koordinasyonunda görev yapan 'Sivas Mahalli Sulak Alan Komisyonu' görev yapmaktadır. Bahsi geçen bu komisyon, Vali yürütücülüğünde yılda iki kez toplanarak, Ulaş Gölleri Sulak Alanı da dahil olmak üzere Sivas İli'nde yer alan sulak alanlara ilişkin gerekli incelemeleri ve izlemeleri gerçekleştirmektedir.

Kültürel Değerlendirme:

Ulaş İlçesi'nin yerleşim tarihi oldukça eskidir. Kuruluş tarihi bilinmemekle birlikte Roma Devri ve Orta Çağ uygarlığından kalan kalıntılara rastlanmaktadır. İlk iskanın Selçuklular Dönemine ait olduğu sanılmaktadır. Bu döneme ait han kalıntıları ilçenin önemli bir güzergâhta olduğunu göstermektedir. Osmanlı İmparatorluğu zamanında Osmanlılara bağlanan bölge, tarihi Bağdat Yolu üzerinde yer almıştır. Ancak bu yoldaki ticaretten yararlanamamış, sadece konaklama noktası olmuştur. Geniş bir vadi içerisinde bulunan ilçe, Selçukluların sefer dönüşünde burada konaklamaları esnasında "Artık hedefimize ulaştık" deyişi ile Ulaş ismini almıştır. İlçede şu an mevcut evler genellikle bir, iki, bazıları da üç katlı, üzeri çamurla sıvalı, ahşap, karkas binalardır. Yapı taşı, kerpiç veya çeşitli malzemelerin kullanılmasıyla dolgu biçiminde yapılmıştır. Evler yapılırken aile mahremiyetine son derece özen gösterilmiştir.

Evlerin dış kısımların da hemen hemen bir iki katlar ile avlular üç metre yüksekliğinde yapı veya moloz taşlarıyla ahşap hatıllı duvarlarla örülmüştür.

Eski Ulaş evlerine en güzel örneklerinden birisi Acıyurt Köyü'nün Konak Mezrası'nda bulunan Mehrali Bey'e ait olan konaktır. Mehrali Bey Konağı iki bölümden oluşan ve her iki bölümde yirmiden fazla oda bulunmaktadır. Bu odalardan özellikle de birinci kısımdaki iki odanın tavanlarındaki ahşap süslemeleri çok özeldir. Burada bulunan ahşap oymaları ve süslemeleri, klasik Osmanlı evlerindeki özelliklerini yansıtmaktadır. Konak, ziyaretçilere açık bir şekilde hizmet vermektedir.

Günümüzde Ulaş ilçesinde eski mimariyi anlatan Mehrali Bey'in konağı ile diğer köylerden birkaç tane buna benzer tavanı olan ve "mum sekili oda" olarak tanımlanan bazı binalar kalmıştır. Bu odalar, köylere yapılan çeşitli törenlerde köy halkının toplanması için yapılmıştır. Bu odaların yarısı oda tabanından yaklaşık yarım metre yüksekliğinde tahtalarla seki şeklinde yükseltilmiştir. Törenlerde kadınlar, seki tarafından otururlar. Bu odalarda ayrıca papuçluk, yüklük, odunluk, suluk (el yıkama yeri) bulunur. "Mum sekili odalar", köylerde hali vakti yerinde olanlar tarafından yaptırılmıştır. Gümüşpınar köyündeki Tekke binası ve bu binada bulunan ahşap süslemeli tavanlı ve mum sekili odayı, Geven mezrasında bulunan Derbendoğullarına ait evdeki mum sekili oda ile Korubaşı köyündeki Gül Ağa'ya ait olan mum sekili odayı örnek olarak göstermek mümkündür.

Sulak alan ile etkileşim içinde olan yerleşimler olarak biri Ulaş İlçe Merkezi iken, bir diğer kırsal yerleşim ise Bostankaya Köyü olarak tespit edilmiştir. Sivas iline 27 km, Ulaş ilçesine 13 km uzaklıktadır. Tarihte 93 Harbi olarak bilinen Osmanlı-Rus Savaşı'nda eli silah tutan genç ve yetişkin erkekler orada kalmak sureti ile yaşlı, erkek, kadın ve çocuklardan oluşan Kars'tan göç etmiş muhacirlerden oluşmaktadır, gelenekleri kısmen de olsa Kars ve Erzurum yöresini andırmakta ve çevre köyler tarafından da Karslı köyü olarak bilinmektedir. Kars Karapapak kültür gelenek ve görenekleri yaşanmaktadır.

Peyzaj Değerlendirmesi:

Peyzaj analizlerinden faydalanılarak peyzaj değerlendirmesi yapılmıştır. Peyzajın korunması ve sürdürülebilir olması için;

- Yerel bitki örtü toplulukları korunmalıdır.
- Ulaş Gölleri'ni oluşturan su kıyıları ve kaynakları korunmalıdır. Bu amaçla gölleri besleyen yer altı ve yüzey suyu kaynakları ve sazlıklar bölgenin ekolojik dengesi için birinci derecede önemlidir.

- Abiyotik etkinin olduğu alanlarda doğanın dengesi korunmalıdır. Çevreyi kirlетici unsurların ve sulak alanı etkileyecek kullanımların sınırlandırılması/kontrol altında tutulması sağlanmalıdır.
- Tarımsal üretimde kullanılan gübre ve kimyasalların en az düzeyde kullanılmalı ve halk bu konuda bilinçlendirilmelidir.
- Flora ve fauna varlığının sürdürülebilir olması için gerekli önlemler alınmalıdır.
- Erozyon riski taşıyan alanlar proje kapsamına uygun biçimde ağaştırılmalıdır. Erozyonu tetikleyecek, arttıracak toprak işleme yöntemlerinin kullanılmamalıdır.
- Sürdürülebilirlik kavramının devamı ve işleyişı için temel yöntem yöre halkının koruma anlamında bilgilendirilmesi ve bilinçlendirilmesidir. Sağlıklı ve halkın desteğini alan bir koruma yöntemi yerel yönetimlerin ve o yörede yaşayan vatandaşların korumaya olan inançlarıyla gerçekleşecektir.

2.5. Yönetimi Etkileyen Faktörler

Yapılan incelemeler, literatür taramaları, paydaşlarla gerçekleştirilen odak grup görüşmeleri ve saha araştırmalarının sonucunda Revize Yönetim Planı'nın yönetimini etkilemesi olası faktörler aşağıdaki şekilde özetlenmiştir;

- Öncelikle bir önceki dönemi kapsayan Mevcut Yönetim Planı'nda yapılması ön görülen faaliyetler incelendiğinde; birkaç faaliyet haricinde hemen hemen hiçbir faaliyetin gerçekleştirilmediği teyit edilmiştir. Bu durumun altında yatan nedenler incelendiğinde ise kurumlar arası koordinasyon eksikliği, bütçe ve personel yetersizliği gibi daha çok idari problemler ortaya çıkmaktadır. Öte yandan alana yönelik somut olmayan birçok faaliyet başlığı da planın yönetimini zorlaştıran etmenlerden bir diğeri olmuştur. Bu nedenden dolayı revize plan hazırlanırken mutlak surette kurumların görüş ve onayı alınarak, üstlenebilecekleri görev tanımları kurumların mevcut bütçe ve personel kapasitelerini aşmayacak biçimde ve varsa stratejik iş takvimleri çerçevesinde hazırlanmalıdır.
- Revize Yönetim Planı ile ilgili yapılacak çalışmaların en başından itibaren yöre halkı ile paylaşılması plana desteği artıracaktır.
- Özellikle yörede yaşayan kadınlar, yaşlılar, çocuklar ve engelliler gibi dezavantajlı grupların da yönetim planı faaliyetlerine katılımının sağlanması için çalışmalar yapılmalıdır.

- Çevre sorunları ve ekolojik sistemler hakkında eğitim çalışmalarının yapılması büyük önem taşımaktadır. Bu çalışmalar belli kesimlerin katıldığı toplantılar olmaktan çok halkın katılımını sağlayacak şekilde görsel materyallerin kullanılmasıyla gerçekleştirilmesi gerekmektedir.
- Habitat kaybı, avcılık, bilinçsiz tarım ve drenaj gibi faaliyetler ile birlikte kirlenme, Türkiye'deki hemen hemen tüm sulak alanların karşı karşıya olduğu başlıca tehlikelerdir. Ulaş Gölleri de bir istisna oluşturmaksızın bu tehditlere karşı ne yazık ki açık bir konumdadır ve sürekli olarak maruz kalmaktadır. Her türlü potansiyel tehlikeyle mücadelenin esas noktasını, yöre halkının bilinçlendirilmesi ve desteklenmesi oluşturmaktadır.
- Potansiyel tehlikeleri ortadan kaldırmak üzere, halk bilinçlendirilmeli ve gübre ile diğer kimyasalların uygun şekilde kullanılması sağlanmalıdır.

Tüm koruyucu faaliyetlerin, yörede yaşayan halkı önemsemeden ve sadece doğal yaşam odaklı olarak ele alınması hiç şüphesiz yanlış bir tutum olacaktır. Bu noktada yapılması gereken, bu tip faaliyetlerin doğal yaşama mümkün olduğunca zarar vermeden ve çevreyle barışık bir yolla yürütülmesi yolunda gerekli planlamaların düzenlenmesi ve uygulanmaya konulmasıdır. Çevre halkının konuya ilişkin olarak bilinçlendirilmesi de üzerinde önemle durulması gereken bir noktadır.

- Hayata geçirilecek koruma faaliyetlerine paralel olarak alanın tanıtımına da önem verilmelidir.
- Revize Yönetim Planı'nın aktif izlemesi ve anında müdahale sistemini devreye sokabilmek adına yılda 2 kez toplanan Mahalli Sulak Alan Komisyonu'nda Ulaş Gölleri Sulak Alanı Revize Yönetim Planı'na yönelik her daim bir toplantı gündemi yer alması sağlanmalıdır.

SORUN ANALİZİ

Ulaş Gölleri Sulak Alan Revize Yönetim Planı sürecinde oluşturulan sorun analizi, I. Beş Yıllık Yönetim Planı sürecinde daha önceki yıllarda gerçekleştirilmiş anket, derinlemesine mülakat ve odak grup görüşmelerinden elde edilen veriler ve saha çalışmalarından elde edilen sonuçların yanı sıra mevcut revize yönetim planı hazırlama sürecinde gerçekleştirilen güncel görüşmeler, kurumlardan elde edilen güncel verilerin yanı sıra toplanan literatür verileri ve güncel saha araştırmaları sonucunda elde edilen veriler ile revize edilmiş olup, mevcut sorunların analizi özetlenmiştir.

Söz konusu proje kapsamında gerçekleştirilen çalışmalar ve araştırmalar sonucunda alanın sorun ağacı çıkarılmaya başlanmıştır. Alanda yapılan görüşmeler

ve çalışmalar sonucunda en önemli sorun olarak sulak alan hakkında yeterli bilginin olmaması göze çarpmaktadır. Özellikle alanın korunması açısından bu etki çok önem arz etmektedir. Alanın önemi yeterince bilinmemektedir. Bunun dışında avcılık, tarım ve su kalitesine olan etkiler göze çarpmaktadır. Bu veriler ülkemizdeki birçok sulak alandaki ortak sorun ve etkileri göstermektedir. Ulaş Gölleri Sulak Alanı için arazi çalışmalarının tamamlanmasının ardından elde edilen tüm verilerin bir arada değerlendirilmesi sonucunda oluşturulacak sorun ağacı Nihai Rapor'da verilmiştir.

ULAŞ GÖLLERİ SULAK ALANI YÖNETİM PLANI KARARLARI

1. Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümleri uyarınca Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü koordinasyonunda, Ulusal Sulak Alan Komisyonu tarafından onaylanan "Ulaş Gölleri Sulak Alan Koruma Bölgeleri"ni gösteren 1/25.000 ölçekli harita ile Yönetmelikte tanımlanan uygulama esasları, Yönetim Planı ile bir bütündür. Yönetim Planının onaylanmasını müteakip Sulak Alan Koruma Bölgeleri haritasının yönetmelik gereği varsa yürürlükte bulunan tüm ölçekli planlara (1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı) işlenmesi sağlanacaktır.

2. Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğünden izin alınmak kaydıyla, Ulaş Gölleri Sulak Alan Koruma Bölgeleri sınırları içinde gününbirlik kullanım amaçlı yerler, idare ziyaretçi merkezi, kuş gözlem kuleleri, manzara seyir noktaları, tabiat koruma merkezi, tabiat eğitim alanı, yöresel ürün satış stantları vb. tesisler yapılır, yaptırılır, işletilir veya işlettirilebilir. Söz konusu tesislerin işletilmesi ve/veya işlettirilmesi 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu çerçevesinde yaptırılabilir.

3. Ulaş Gölleri Sulak Alan Kontrollü Kullanım Bölgesi Sınırları içinde yer alan yerleşim ve/veya turizm alanlarında yapılacak yeni her türlü imar planı, yapı ve tesise Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınarak izin verilebilir.

4. Ulaş Gölleri Sulak Alan Koruma Bölgeleri Haritası'nda yerleri işaretlenen demiryolu, karayolu, doğalgaz ve petrol boru hatları ile enerji nakil hatlarına yönelik yapılması planlanan her türlü iyileştirme, geliştirme, bakım ve onarım faaliyetleri için Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınacaktır.

5. Tampon Bölge sınırları içerisinde Alt Havza Bazlı Hidrojeolojik Etüt Planı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü koordinasyonunda hazırlanacak ve/veya hazırlattırılacaktır.

6. Tampon Bölge sınırları içerisinde içme ve kullanma suyu ile yöre halkının sulama suyu ihtiyacına yönelik yer altı suyu talepleri, değerlendirme raporu ile sulak alana zarar vermeyecek şekilde Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü doğrultusunda değerlendirilecektir.

7. Tampon Bölge sınırları içerisinde yenilenebilir enerji kaynaklarından güneş enerjisi ve rüzgar enerjisi yatırım talepleri değerlendirme raporu ile sulak alana zarar vermeyecek şekilde Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü doğrultusunda değerlendirilecektir.

8. Ulaş Gölleri Sulak Alan Hassas Koruma Bölgesi sınırları içerisinde sulak alanın peyzaj bütünlüğünü bozacak maden ocakları açılmaz ve işletilemez.

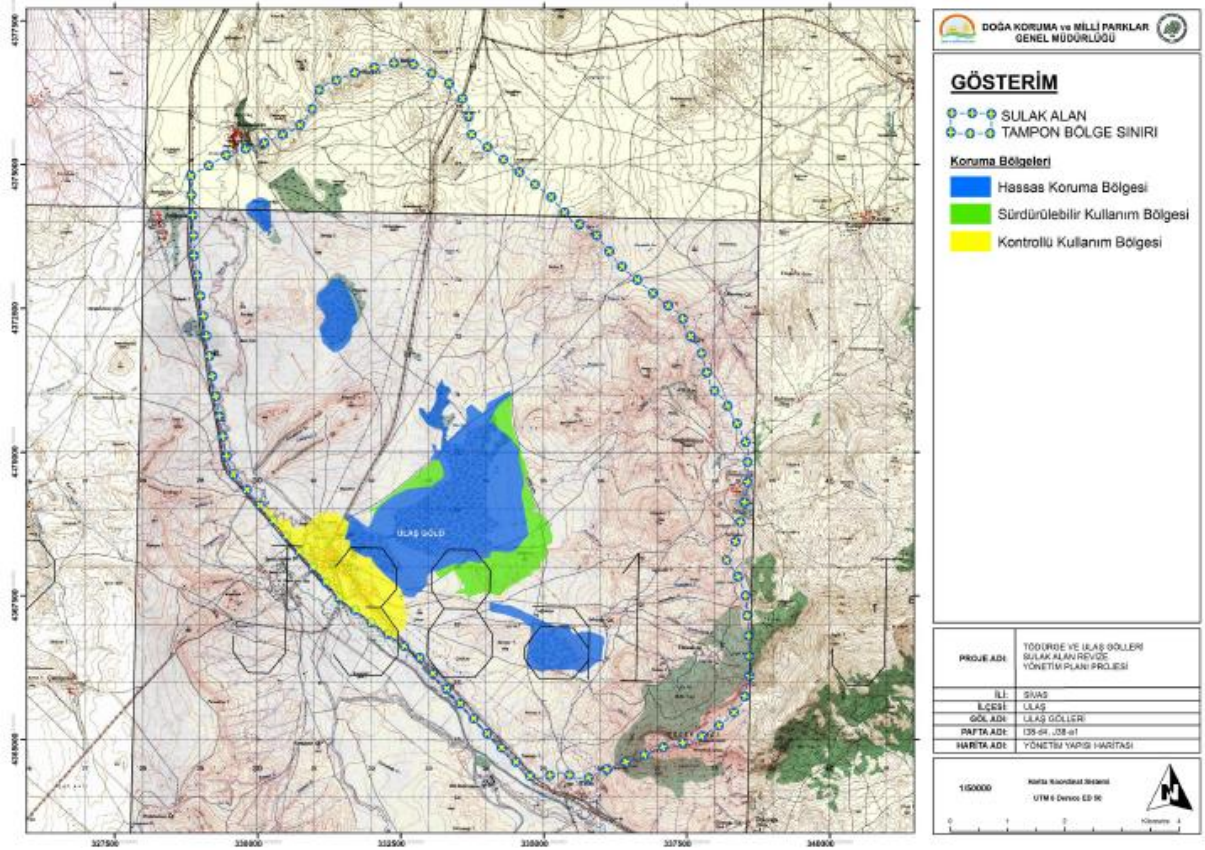
9. Ulaş Gölleri Sulak Alan Hassas Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kara avcılığı (avcılık, yakalama, toplamak vb.) ve ticari su avcılığı faaliyetleri gerçekleştirilemez.

10. Bu Yönetim Planı ve Plan Kararları, Yönetim Planı revizyonu bir daha yapılanaya kadar geçerli olacaktır.

4 Nisan 2014 Tarih ve 28962 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği çerçevesinde 'Tanımlar-Madde 4' başlığı altındaki koruma bölgeleri tanımları göz önüne alındığında;

□ **Mutlak Koruma Bölgesi:** Tanıma uygun bir bölge önerilmemiştir (Tanım; Koruma bölgeleri içerisinde yer alan, su kuşlarının yoğun ve toplu olarak kuluçka yaptığı, konakladığı veya kışladığı alanlar; nadir ve nesli tehlikedeki kuş türlerinin önemli üreme bölgeleri, uluslararası ölçütlere göre tehlike sınırı en az hassas düzeyinde olan türlerin bağımlı oldukları habitatlar ile nesli tehlikede ve dar yayılışlı olup, korunması gerekli doğal bitki türlerinin bulunduğu, insan faaliyetlerinin mevcut olmadığı bölgeleri),

- **Hassas Koruma Bölgesi:** Sulak alan Tampon Bölge sınırları içerisindeki göl alanları ve su aynaları, göl kıyılarındaki sazlıklar, jipsli bozkır alanları, orman alanları,
- **Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi:** Sulak alan ile doğrudan ilişkili olan meralar ve tarım alanları,
- **Kontrollü Kullanım Bölgesi:** Sulak Alan Tampon Bölge sınırları içerisindeki yerleşim alanları, yerleşim ve kentsel gelişim için zorunlu olan bölgeler, turizm bölgeleri,
- **Tampon Bölge:** Yukarıda tanımlanan bölgelerin haricinde sulak alan içerisinde geriye kalan tüm bölümler önerilmiştir.



Şekil 3: Sulak Alan Koruma Bölgesi Haritası

ULAŞ GÖLLERİ SULAK ALANI REVİZE YÖNETİM PLANI (İDEAL HEDEF, UYGULAMA HEDEFLERİ VE FAALİYETLER)

5-6-7 Eylül 2018 tarihleri arasında Sivas Otel Revag Palace Toplantı Salonu'nda yapılan Tödürge ve Ulaş Gölleri Sulak Alan Revize Yönetim Planı Hazırlama Çalıştayı kapsamında sulak alan ile etkileşim halindeki farklı paydaşlara sulak alanın işlevsel değerleri, sulak alan hakkındaki genel mevzuat ve yönetim planı hazırlama rehberi gibi konularda bilgiler aktarılmıştır.

Ardından çalıştay süresince paydaşların alana yönelik kullanım talepleri, mevcut sorunlar ve çözüm önerileri tartışılmıştır.

İDEAL HEDEF

SU REJİMİNİN VE DOĞA TURİZMİ YAPISININ İYİLEŞTİRİLEREK, ULAŞ GÖLLERİ SULAK ALAN EKOSİSTEMİNİN KORUMA KULLANMA DENGESİ İÇİNDE KATILIMCI YÖNETİMİNİN SAĞLANMASI.

UYGULAMA HEDEFLERİ

UH1. 2019 yılından başlayarak, Ulaş Gölleri Sulak Alanında ekosistemin devamlılığı için su rejiminin kalite ve miktar olarak iyileştirilmesinin sağlanması

UH2. 2023 yılı sonuna kadar Ulaş Gölleri Sulak Alan Koruma Bölgelerinde doğal yaşam açısından önem arz eden sucul ve karasal habitatların (yaşam ortamlarının) iyileştirilerek, biyolojik çeşitliliğin izlenmesinde sürekliliğinin sağlanması

UH3. 2023 yılı sonuna kadar Ulaş Gölleri Sulak Alanında ekoturizm potansiyelinin geliştirilmesi ve sulak alana dayalı sosyo-ekonomik yapıdaki bozulmalar ile ilgili gerekli düzenlemeler için altyapının geliştirilmesi

UH4. Yönetim Planı süresince, Yönetim Planı'nın katılımcı bir şekilde uygulanması için uygun mekanizmaların oluşturulması

FAALİYETLER

UH1. 2019 yılından başlayarak, Ulaş Gölleri Sulak Alanında ekosistemin devamlılığı için su rejiminin kalite ve miktar olarak iyileştirilmesinin sağlanması

F1.1. Yönetim planının onayını takiben en fazla 6 ay içerisinde Sulak alan alt havza sınırlarında uzun yıllara ait su kullanımı envanter verilerini, batimetri, su seviyeleri, limnigraf ve su bütçesi verilerini derlemek ve yılda bir kez güncel verileri temin etmek ve paylaşmak.

F1.2. Yönetim Planı süresince kalite ölçümleri için her dört mevsimde bir olmak üzere 2018'de yapılan revize yönetim planı çalışmaları kapsamında su kalitesi tespiti amacıyla su örneklerinin alındığı noktalarda ve sulak alan sınırlarındaki yüzey suyu kaynaklarına doğrudan deşarjı gerçekleşen maden ocaklarının deşarj noktalarında su kalitesini düzenli olarak izlemek ve paylaşmak, bu işletmelere 3 ayda bir denetim gerçekleştirmek.

F1.3. 2020 yılı sonuna kadar Ulaş Gölü'nün kuzeyindeki vahşi katı atık depolama alanının kapatılmasını ve Tampon Bölge sınırları dışında başka bir alana taşınmasını sağlamak.

F1.4. 2019 yılı sonuna kadar Ulaş İlçesi Atıksu Arıtım Tesisini işletmeye sokmak.

F1.5. Yönetim Planı süresince Ulaş Gölü içerisindeki bağlantı ve tahliye kanalları ile gölleri besleyen sürekli-mevsimsel derelerin içerisindeki sedimantasyonu yılda en az 1 kez olmak üzere temizlemek.

UH2. 2023 yılı sonuna kadar Ulaş Gölleri Sulak Alan Koruma Bölgelerinde doğal yaşam açısından önem arz eden sucul ve karasal habitatların (yaşam ortamlarının) iyileştirilerek, biyolojik çeşitliliğin izlenmesinde sürekliliğinin sağlanması

F2.1. Yönetim Planı süresince Ulaş Gölü'nde ve Bostankaya Gölü'nde sportif olta balıkçılığı çalışmaları yapmak ve stokları düzenli olarak izlemek. Bu aktivitenin yapılacağı noktalara uygun bilgilendirme levhaları yerleştirmek.

F2.2. Yönetim Planı süresince sulak alan genelinde yaşanan tarımsal işgaller, kaçak avcılık, kaçak ve plansız balıklandırma faaliyetleri, anız yakma, saz kesilmesi ve/veya yakılması, meraların dışında yapılan otlatmalar, hafriyat ve atık dökümü gibi çevresel problemlere yönelik uyarı levhalarının sayısını arttırmak, çevresel problemleri düzenli olarak denetlemek ve tespiti halinde ilgili kişi ve/veya kurum-kuruluşlara ceza-i yaptırım uygulamak.

F2.3. Yönetim Planı süresince uzmanlarca belirlenmiş gösterge türleri (flora ve fauna) ve balık stoğunu izlemek, Kış Ortası Su Kuşu Sayımlarını gerçekleştirmek.

F2.4. 2021 yılı sonuna kadar Ulaş Gölleri Sulak Alan Tampon Bölgesi içindeki tarım alanlarında İyi Tarım Uygulamalarını Destekleme Ödemesi Yapılmasına dair meyve, sebze ürünlerinde veya örtü altında iyi tarım uygulamalarını teşvik etmek.

F2.5. 2021 yılı sonuna kadar Sulak Alana yönelik Mera Eylem Planı'nı hazırlamak ve uygulamak için gerekli mali kaynakları araştırmak.

F2.6. Yönetim Planı süresince çiftçiye sulama, gübreleme, ilaçlama, afet, sigorta-teşvik vb. tarımsal konularda eğitim-yayım desteğini yaygınlaştırmak, SMS yoluyla düzenli bilgilendirme-yönlendirme yapmak.

F2.7. Kapsamlı bir risk analizi hazırlanarak, bütünleşik afet, acil durum ve risk yönetimi eylem planını hazırlamak.

UH3. 2023 yılı sonuna kadar Ulaş Gölleri sulak alanında ekoturizm potansiyelinin geliştirilmesi ve sulak alana dayalı sosyo-ekonomik yapıdaki bozulmalar ile ilgili gerekli düzenlemeler için altyapının geliştirilmesi

F3.1. Yönetim planı süresince Yerel ve Ulusal TV'lerde Ulaş Gölleri'nin tanıtımı için kamu spotu vb. gösterimler yapmak.

F3.2. 2020 yılı sonuna kadar Sivas-Kayseri karayolunda Ulaş Gölleri Sulak Alanını temsil eden kuşların, bitkilerin ve diğer yaban hayatı unsurlarının maketlerini/levhalarını yerleştirmek.

F3.3. Yönetim Planı süresince düzenli olarak Sivas ve Ulaş'daki ilköğretim, lise ve üniversite öğrencilerine yönelik Ulaş Gölleri Sulak Alanının önemi hakkında eğitim-broşür-görsel materyal-drama-tiyatro-alan gezileri vb. imkanları sağlamak.

F3.4. 2020 yılı sonuna kadar Ulaş Gölleri Sulak Alanında eko turizm potansiyelinin geliştirilmesine yönelik Ulaş Gölü ve Bostankaya Gölü kıyılarında topoğrafyanın elverişli olduğu noktalarda birer adet Kuş Gözlem Kulesi inşa etmek.

F3.5. 2020 yılı sonuna kadar Ulaş Gölü park Projesi'ne ait kıyı kenar çizgisi, mülkiyet, inşaatlara bağlı çevresel problemler gibi problemlerin Ulaş Belediyesi desteğinde çözülmesi sağlanarak, işletme fazına geçmesini takip etmek.

UH4. Yönetim Planı süresince, Yönetim Planı'nın katılımcı bir şekilde uygulanması için uygun mekanizmaların oluşturulması

F4.1. 2019 yılının ilk 6 ayı içerisinde -kurumlardan aynı kişilerin azami katılımını sağlayarak- Yönetim Planı Teknik Çalışma Komisyonunu kurmak.

F4.2. Altı aylık dönemler halinde yönetim planı uygulamalarını değerlendirmek.

F4.3. 6 ayda bir yapılan Mahalli Sulak Alan Toplantılarında Plan Kararları gereği kurumların yapmış oldukları faaliyetler hakkında komisyonu bilgilendirmek.

14. Gelişme Eğilimleri ve Finansman Analizi

14.1. Finansman Analizi

Belediyenin gelirleri; devlet yardımları, genel bütçeden vergi gelirleri payı, vergi dışı gelirler, özel yardım ve fonlardan, Belediyenin giderleri ise, cari harcamalar, yatırım harcamaları ve transfer harcamalarından oluşmaktadır. Belediye bütçesi ve harcamalar aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo 70: Ulaş Belediyesi Gelir-Gider Tablosu

Yıllar	Bütçe	Gerçekleşen Gelir	Gerçekleşme Oranı	Gerçekleşen Gider	Gerçekleşme Oranı
2012	4.764.000,00	3.296.470,78	69,20	3.634.537,98	76,29
2013	7.100.000,00	5.039.785,99	70,98	5.244.322,87	73,86
2014	7.711.000,00	6.827.534,00	88,54	6.851.975,46	88,86
2015	10.400.000,00	7.511.245,79	72,22	7.736.239,84	74,39
2016	12.000.000,00	7.073.303,97	58,94	8.196.755,85	68,31

Kaynak: Ulaş Belediyesi

2017, 2018 bütçeleri ilave edilmeli, 2012 ve 2013 bütçeleri çıkartılmalı

Son beş yıllık bütçe durumu incelendiğinde gelirlerin giderleri karşıladığı, 2016 senesinde ise giderlerin gelirlerden fazla olduğu görülmektedir.

14.2. Ruhsat Durumu

Çalışma alanı Ulaş'ta son 7 yıl içerisinde verilen ruhsatlara bakıldığında; belediye tarafından 77 adet konut, 30 adet ticaret ve 18 adet resmi kurum ruhsatı verilmiştir. Ruhsat sayıları 2017 ve 2018 yıllarında en üst değere ulaşmıştır.

Tablo 71: Ruhsat Durumu (1)

Mahalleler	2018		2017		2016		2015		2014		2013		2012		Toplam	
	Y	T	Y	T	Y	T	Y	T	Y	T	Y	T	Y	T	Y	T
Esentepe	4	1	8	1	4	-	5	-	2	-	4	-	4	-	31	2
Hürriyet	12	-	6	-	6	-	11	-	3	-	2	-	6	-	46	-
Yenikarahisar	2	1	4	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	1
Yeşilyurt	4	-	9	-	3	-	5	-	2	-	4	-	3	-	30	-
Toplam	22	2	27	1	19	-	21	-	7	-	10	-	13	-	119	-

Kaynak: Ulaş Belediye, 2018

Tablo 72: Ruhsat Durumu (2)

Yıl	Cinsi	Yeni Ruhsat			Onarım + Tadilat	
		Adet	Toplam (m ²)	Toplam Maliyet (TL)	Adet	Toplam (m ²)
2018	Konut	14	3298,81	2.646.529,8	-	-
	Ticaret	6	4108,13	1.560.371,2	2	10046,46
	Resmi Bina	2	7602,54	5.852.540	-	-
2017	Konut	20	5109,19	4.125.028,4	-	-
	Ticaret	6	887,81	882.873,7	1	7550
	Resmi Bina	1	3013,10	2.091.091,4	-	-
2016	Konut	18	2.287,99	1.819.433,70	-	-
	Ticaret	1	140,68	88.628,00	-	-
	Resmi Bina	-	-	-	-	-
2015	Konut	13	3.632,43	1.997.836,50	-	-
	Ticaret	-	-	-	-	-
	Resmi Bina	8	462,08	161.728,00	-	-
2014	Konut	2	288,05	141.144,50	-	-
	Ticaret	3	6.027,06	1.034.303,70	-	-
	Resmi Bina	2	2.131	1.255.450,00	-	-
2013	Konut	6	1.273,71	642.117,90	-	-
	Ticaret	4	2.128,75	1.152.350,00	-	-
	Resmi Bina	-	-	-	-	-
2012	Konut	4	751,90	327.002,50	-	-
	Ticaret	6	10.550,77	1.494.898,49	-	-
	Resmi Bina	3	11.005,11	6.411.248,75	-	-
Toplam	Konut	43	8.234,08	4.927.535,10	-	-
	Ticaret	15	18.847,26	3.770.180,19	3	17.596,46
	Resmi Bina	15	13.598,19	7.828.426,75	-	-

Kaynak: Ulaş Belediye, 2018

14.3. Belediyenin Plandan Beklentileri

Belediye başkanı ile yapılan görüşmede hazırlanacak olan imar planından beklentiler;

1. Öncelikle planın bir an önce tamamlanması ve yerleşmenin yerel ihtiyaçlarını karşılayabilecek, uygulanabilir bir plana sahip olması,
2. Yeni önerilen imar planı yollarının geniş bırakılması ve mevcut yapılaşmanın mümkün olduğunca korunması, kadastro durumu ve mevcut arazi kullanım durumunun dikkate alınması,
3. Gerekli sosyal donatı ve yeşil alanlarının (park-çocuk bahçesi) oluşturulması; ancak bu alanların mümkün olduğu kadar hazine ve belediye arazileri üzerinde planlanması,
4. Kente kimlik kazandırabilecek kent meydanı ve açık alanların oluşturulması,
5. Ulaş Gölünün çevresinin açık alan kullanımlarının düzenlenmesi (mesire alanı, rekreasyon alanları)
6. Gençlere yönelik spor, kültürel ve sosyal tesis alanlarının oluşturulması,
7. Halihazır harita sınırı içindeki mülkiyet dokusuna azami ölçüde uyulması,
8. Resmi kurum ve ticaret alanlarının bir arada bulunduğu kent merkezi oluşturulması,
9. Yerleşme içerisinde sistemli bir yol ağının oluşturulması,
10. Yerleşmenin ileriki dönemde nüfus artışını karşılayacak şekilde konut alanı önerilmesi olarak bildirilmiştir.

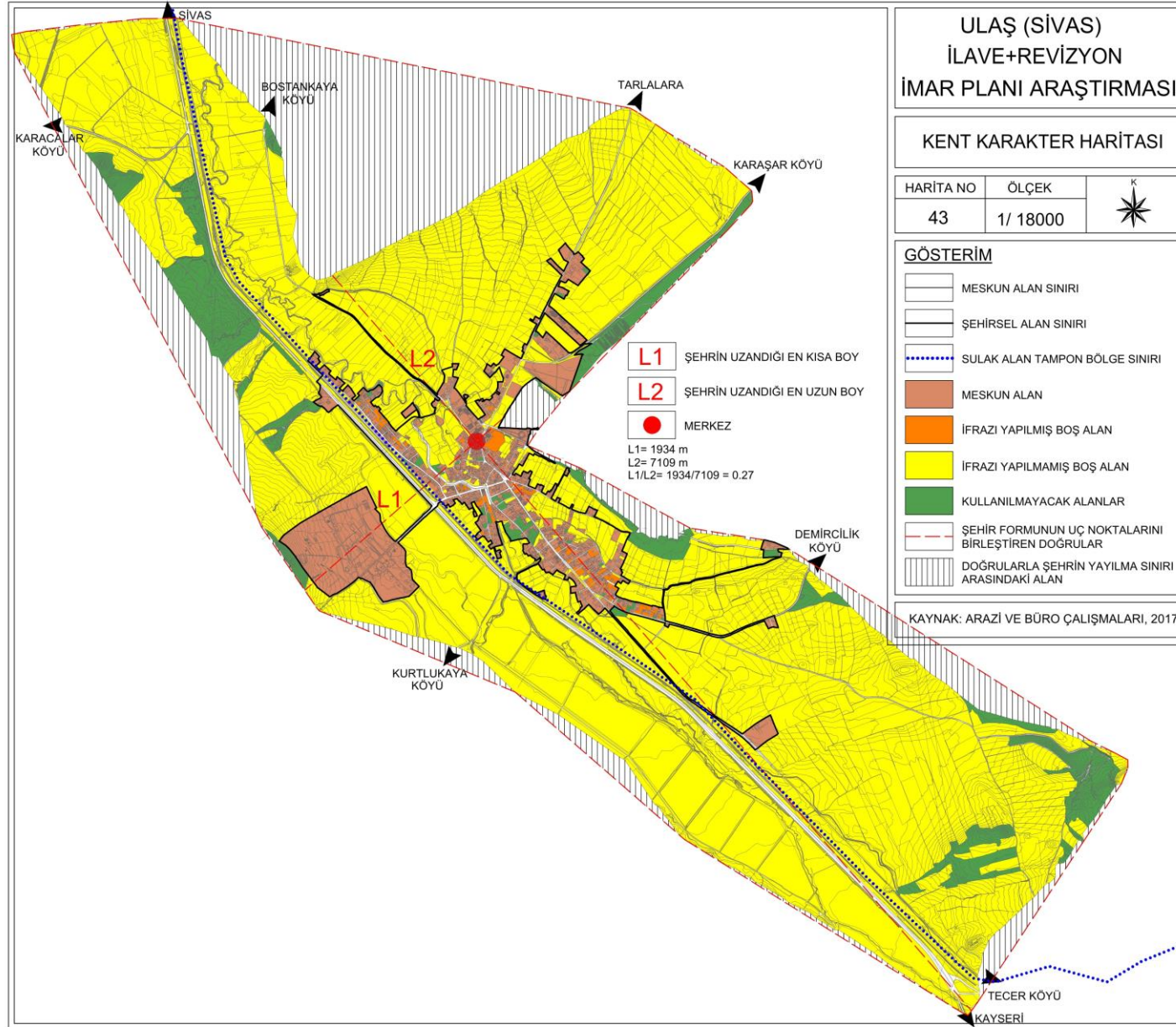
ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU

Tablo 73: Kent Karakter Tablosu

KENTİN ADI		NÜFUS	KULLANIM ALANLARI TOPLAMI (Şehirsel Alan) Ha			İŞKÂN (Konut Alanı)		İFRAZ EDİLMİŞ ALANLAR (şehirsel alan içinde)		İFRAZ YAPILMAMIŞ BOŞ ALANLAR+ Kıraç A.		ŞEHİRSEL ALAN İÇİNDE KULLANILAMAYACAK ALANLAR + Tarım alanları + Dere + Kanal		TİCARET						SANAYİ(Depo Alanları Dahil)		KÜÇÜK SANATLAR		SANAYİ+ KÜÇÜK SANAT (Toplam)			
Ulaş (Sivas)																											
		2.139	218,62		57,95	26,51	8,2	3,75	16,05	7,34	34,24		15,67		3,03	1,39	3,03	1,39	0	0	0	0	0	0	0	0	
ANAOKULU		İLKÖĞRETİM+ Ortaokul			ORTAÖĞRETİM (LİSE) + Özel Okul			YÜKSEKÖĞRETİM			ÖĞRETİM (Toplam)		SAĞLIK			RESMİ TESİS VE KURUMLAR + Halk Eğitim		SPOR TESİSLERİ			KÜLTÜR EĞLENCE						
																					Toplam		Sinema		Turistik Tesis		
Adet	Ha	Adet	Ha	%	Adet	Ha	%	Adet	Ha	%	Ha	%	Adet	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Adet	Ha	%	Adet	Turistik otel	Ha	%	
1	0,24	1	0,33	0,15	4	3,96	1,81	0	0	0	4,53	1,96	1	0,31	0,14	48,82	22,33	1,1	0,5	2	0	0	0	0	0	0	
DİNİ TESİSLER (cami vb.)		MEZARLIK		Park, Yeşil Alanlar, Çocuk Bahçeleri		Yeşil Alan, Oyun Alanları, Çocuk Bahçeleri Toplamı		DEVLET KARAYOLU şehirsel alan içinde kalan, istimlak sınırı (transit geçen karayolunun)		ŞEHİR İÇİ YOLLARI (y) (Karayolu Hariç)		TOPLAM YOL (Y+y)		D.D.Y.		LİMAN		ASKERİ TESİS VE ALANLAR		TEKNİK ALTYAPI							
																				SU DEPOSU+TRAFO+ OTOPARK		KANALİZASYON					
Adet	Ha	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%		
6	0,7	7,03	3,22	1,7	0,78	1,7	0,78	5,51	2,52	21,14	9,67	26,65	12,19	1,43	0,65	0	0	0,53	0,24	0,26	0,12	0,00	0,0	0,0	0,0		
FAALİYETLER														KİŞİ BAŞINA KULLANIŞ ALANI M²/KİŞİ													
Şehir formunun uç noktalarını sınırlar arasında kalan alan (ha)	Şehrin Uzunluğu En Kısa /En Uzun Boy (L1/L2)	Toplam çalışan nüfus (bilimveçerler)	Çalışan Nüfus/Toplam Nüfus	Madencilikte Çalışan Nüfus	İnşaat Sanayiinde Çalışan Nüfus	İmalat Sanayiinde Çalışan Nüfus	Tarımda Çalışan Nüfus	Banka- Kredi Çalışan Nüfus	Ulaştırma Çalışan Nüfus	Turizmde Çalışan Nüfus	Ticarette Çalışan Nüfus	K.sanatlarda çalışan nüfus	İdari, Şahıs ve Sosyal Hizmetlerde Çalışan Nüfus	İskan	Ticaret	Sanayi	Küçük Sanatlar	T. Altyapı ve Hizmet	Yol	Sağlık	Spor	Eğitim	Sosyal Kültür, Eğlence	Yeşil Alan, Park (Çocuk Bahçeleri Dahil)			
433,88	0,27	830	8,57	0	24	0	254	0	19	0	132	18	252	225,84	10,44	0	0	1,01	103,86	1,21	4,29	17,77	1,01	6,63			

(Harita 43: Kent Karakter Haritası)

ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



D. KURUM GÖRÜŞLERİ

Ulaş (Sivas) İlave+Revizyon imar planı yapmak üzere ilgili kurum ve kuruluşlardan görüşler alınmıştır. 2016 yılında çoğu görüşün alınmasının ardından çalışma alanında ve çevresinde planı etkileyici herhangi bir değişikliğin oluşmaması dolayısı ile halen devam eden planlama çalışmaları için kurum görüşlerinin yenilenmesine ihtiyaç duyulmamıştır. Alınan kurum görüşleri şu şekildedir:

Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü 10.08.2016 tarih ve 7706-4523 sayılı yazısında belirtildiği üzere; söz konusu planlama çalışmaları ile ilgili bilgiler ve sayısal veriler CD ortamına işlenmiş ve yazı ekinde sunulmuştur. Etüt alan içinde mutlak, özel ürün, çayır, mera ve marjinal tarım alanları yer aldığı görülmektedir. Söz konusu alanda planlama çalışmaları yapılırken tarım dışı amaçla arazi kullanımı olması durumunda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında Bakanlıktan izin alınması gerektiği belirtilmiştir.

Tarım Ve Orman Bakanlığı, 15. Bölge Müdürlüğü Sivas Sube Müdürlüğü; E-7345230-278.01-1531356 sayı, Mahalli Sulak Alan Komisyon Kararı (2021- konulu yazısı ile “*Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğinin 35. Maddesine göre oluşturulan Mahalli Sulak Alan Komisyonu'nun 26.04.2021 tarih ve 2021/1 nolu toplantı kararı ekte gönderilmektedir.*” denmektedir. Yazı eki olarak, 26.04.2021 tarih 2021/1 karar nolu, Sivas Valiliği Mahalli Sulak Alan Komisyon Toplantısı, Toplantı kararı iletilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü tarafından 22.03.2022 tarih ve 17759 sayılı yazısında; “*yapılan inceleme neticesinde imar planına konu alanın, Ulusal Öneme Haiz Sulak Alan olarak tescil edilmiş olan Ulaş Gölleri Sulak Alanı sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Bununla birlikte planlama sahasının Ulaş Gölleri Sulak Alanı koruma bölgelerinden kontrollü kullanım bölgesi ve tampon bölge sınırları dahilinde bulunduğu, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğine riayet edileceği hususuna imar planı hükümlerinde yer verildiği ancak yalnızca tampon bölge sınırının plan paftasına işlendiği anlaşılmıştır. Bu itibarla;*

- *Yazının ekinde sınır verileri gönderilmekte olan Ulaş Gölleri Sulak Alanının tampon bölge ve diğer koruma bölgeleri sınırlarından, ilgili plan paftalarında kalanlarının imar planlara işlenmesi,*

Plan kapsamında Rekreatif Alan olarak öngörülen alanların sulak alan koruma bölgelerinden kontrollü kullanım bölgesi sınırları dahilinde kaldığı ancak gölün kıyı

kısmı ile sınır oluşturduğu görüldüğünden çalışmalar esnasında alanın ekolojik karakterinin korunması ve doldurma yapılmaması kaydıyla söz konusu planlanma çalışmalarının yapılmasında sakınca bulunmayacağı değerlendirilmiştir.” şeklinde belirtilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ Etüt, Planlama ve Tahsisler Dairesi Başkanlığı 28.11.2016 tarih ve 787357 sayılı yazısında belirtildiği üzere; plan çalışmaları sırasında dikkate alınmak üzere tespit edilen hususlar sıralanmıştır.

“1-) Ekli 1/5000 ölçekli 9 adet hâlihazır paftanın kapsadığı alan içerisinde kuruluşça daha önceki yıllarda hizmete açılan Karacalar Barajı sulama sahaları ile Tecer ırmağı, Karaçayır, Korugandibi, Sırakaya dereleri ve 1 nolu dere yer almaktadır.

2-) Hâlihazır haritada işletmede olan “Sivas-Ulaş-Karacalar Barajı” sulama sahaları yeşil renkte taranarak işaretlenmiş olup, sulama sahalarında yerleşime kesinlikle izin verilmemelidir.

3-) Tecer ırmağının hâlihazır haritaya mavi renk ile işaretlenen Km:4+400-5+265 kesimi kuruluş tarafından önceki yıllarda ıslah edilmiş olup, 500 yıl frekanslı taşkın debisini geçirebilecek kapasitededir.

Tecer ırmağının Km:5+265-5+835 kesiminde doğal dere yatağı 500 yıl frekanslı taşkın debisini geçirebilecek kapasitede olup, doğal dere yatağı korunmalıdır. Irmak yatağı şevleri yazı eki CD’de mor renkte işaretlenmiş olup, planlama çalışmalarında şevler korunmalıdır.

Tecer ırmağının Km:0+000-4+400 ile Km:5+835-9+375 arası doğal dere yatağı yetersiz olup, taşkın etki alanları hâlihazır haritaya işaretlenmiştir. Yazımız eki CD’de işaretlenen ıslah tip kesitleri Belediyesince uygulanmadan taşkın etki alanlarında yerleşime izin verilmemelidir.

4-) Karaçayır, Korugandibi, Sırakaya ve 1 nolu derelerin hâlihazır haritaya işaretlenen güzergâhlarında doğal dere yatağı 500 yıl frekanslı taşkın debisini geçirebilecek kapasitede olup, yazımız eki CD’de işaretlenen dere yatağı şevleri korunmalıdır.

5-) CD’de mavi renk ile işaretlenen yüzeysel yağmur sularının sarfiyatlarının kontrolü ilgili belediye tarafından yağmur suyu projesi kapsamında sağlanmalıdır.

6-) Derelere ait hidrolojik karakteristikler tablo halinde yazı ekinde verilmiştir.

7-) Gelecekte yapılabilecek yatak temizliği ve benzeri diğer bakım-onarım amaçlı çalışmalarda kullanılmak üzere Tecer ırmağı ve Karaçayır deresinin her iki sahilinde diğer derelerin ise uygun bir sahilinde asgari 5.00 m genişliğinde devamlılığı olan yol şeritleri bırakılmalıdır.”

Orman Genel Müdürlüğü Kayseri Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü 01.09.2016 tarih ve E.1917571 sayılı yazısında belirtildiği üzere; imar planı çalışmaları ile ilgili incelemeye ait tutanak ve orman sınırlarının işlendiği Kadastro Haritası sayısal ortamda yazı ekinde gönderilmiştir.

Orman Genel Müdürlüğü Kayseri Orman Genel Müdürlüğü Sivas Orman İşletme Müdürlüğü 18.08.2016 tarih ve E.1844143 sayılı yazısı ekinde Ulaş (Sivas) ilave revizyon imar planı ile ilgili tanzim olunan CD gönderilmiştir.

Orman Genel Müdürlüğü Kayseri Orman Genel Müdürlüğü Sivas Orman İşletme Müdürlüğü tarafından 25.08.2016 tarih ve E.1905978 sayılı yazı ekinde gönderilen Arazi İnceleme Raporunda belirtildiği üzere;

“A-) İmar planı yapımına konu olan saha Sivas İli Ulaş İlçesi Hürriyet Mahallesi Sivas Orman İşletme Müdürlüğü Sivas Orman İşletme Şefliğinde kalmakta olup 155 nolu bölmede Z-İs meşçere tipindedir.

B-) İmar planı yapımına konu olan yer dahilinde 6831 sayılı Orman Kanununun ilgili maddesine göre Orman sayılan alan bulunmamaktadır. Ancak yakın çevresinde Tecer Erozyon Kontrolü Uygulama Projesi bulunmaktadır. Proje Kayseri Orman Bölge Müdürlüğünce 28.01.2015 tarihinde onanmıştır. Proje uygulama çalışmaları devam etmektedir. İş bu proje dahilinde bulunan taşınmazlar aşağıda belirtilmiştir.

İlçe	Köyü	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Vasfı	İmar Planı İçinde Kalıp Kalmadığı
Ulaş	Tecer	110	16	2850290,00	Devlet Ormanı	Kalmamaktadır
Ulaş	Hürriyet Mah.	206	50	2112000,00	Ham Toprak	Küçük bir parça kalmaktadır
Ulaş	Hürriyet Mah.	207	2	261875,00	Ham Toprak	Kalmamaktadır

C-) İmar planı yapımına konu olan ilgili taşınmazlar sınırları dahilinde ve bitişik çevresinde kalan yerlerde 6831 sayılı Orman Kanununun 2/B maddesi kapsamında orman sınırları dışına çıkartılarak hazine adına tescil edilen yerler bulunmamaktadır.

D-) İmar planı yapımına konu olan ilgili taşınmazlar dahilinde ve bitişik çevresinde kalan yerlerden Ağaçlandırma ve Erozyon kontrolü çalışmaları için Hazineden Orman Genel Müdürlüğü adına tahsis edilen sahalar yukarıda belirtilmiştir.

E-) İmar planı yapımına konu olan ilgili taşınmazlar dahilinde ve bitişik çevresinde Orman genel Müdürlüğüne ait gayri menkul bulunmamaktadır.

Sonuç: Ulaş (Sivas) ilave ve Revizyon imar planı işi İller Bankası programında çalışmalar ile ilgili olarak yapılan incelemede;

İmar planı çalışmaları alanı içinde 6831 sayılı Orman Kanununun ilgili maddesine göre Orman sayılan yerler, 6831 sayılı Orman Kanununun 2/B maddesi kapsamında orman sınırları dışına çıkartılarak hazine adına tescil edilen yerler bulunmadığı, ancak Ağaçlandırma ve Erozyon kontrolü çalışmaları için Hazineden Orman Genel Müdürlüğü adına tahsis edilen 206 ada 50 nolu parselin küçük bir parçası imar planı içerisinde tespit edilmiş olup iş bu proje, sayısal olarak CD ortamında hazırlanılarak rapor ekine konulmuştur.”

Kültür ve Turizm Bakanlığı Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 28.04.2017 tarih ve 790 sayılı yazısında belirtildiği üzere; ilave + revizyon imar planı yapılmak istenen alan içerisinde herhangi bir tescilli sit veya korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı bulunmadığı, yerinde yapılan incelemeler sonucunda söz konusu alanda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında taşınır veya taşınmaz kültür varlığına rastlanmadığı belirtilmiştir. Ayrıca; “Sivas İli, Ulaş İlçesi’nde ilçe merkezi ve çevresini kapsayan ilgi yazı ekindeki sahanın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında özellikleri taşımadığı anlaşıldığından taşınmazlar üzerinde yapılacak olan çalışmalar sırasında (hafriyat vb.) veya herhangi bir inşa-i ve fiziki faaliyet esnasında ortaya çıkabilecek taşınır ya da taşınmaz kültür varlığının bulunması halinde 2863 sayılı Kanunun 4. maddesi gereği çalışmaların derhal durdurularak en yakın müze müdürlüğü ya da mülki idare amirine haber verilmesi koşulu ile ilgi yazı ekinde sınırlandırılan alanda Ulaş İlave ve Revizyon İmar Planı yapılmasında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kültür varlığı yönünden bakanlığımızca bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 11. Bölge Müdürlüğü (Kayseri) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü 15.07.2016 tarih ve E.260779 sayılı yazısında;

“İmar Planı çalışmalarına konu Sivas ili Ulaş ilçesi sınırları dahilinde yer alan ilgi yazı ekinde gönderilen halihazır haritalarda işaretlenmiş taşınmazların bulunduğu sahada TEİAŞ 11.Bölge Müdürlüğü envanterinde 154 kV Kangal-Sivas ve 380 kV Kangal – Deçeko olmak üzere iki farklı enerji iletim hattı tesisinin kuzey yönünde geçmekte olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu enerji iletim hattı tesislerine ait sayısal veriler belge ekinde bilginize sunulmakta olup Ulusal İletim Sistemi Master Planında yer alan ve henüz güzergâh seçimi yapılmayan projelerin işlemleri tamamlandığında ilgi yazıya konu imar planı sahası içine isabet edecek şekilde bir tesisimiz gündeme geldiği takdirde gerekli müracaatlar ayrıca yapılacaktır. Bu kapsamda İller Bankası Anonim Şirketi Mekânsal Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından yapılacak imar planı çalışmalarında;

- Enerji iletim hattı güzergâhında 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu 8. Madde hükümler uyarınca TEİAŞ kurumsal hak ve menfaatlerinin korunması, hukuki anlaşmazlıklar doğuracak uygulamalardan kaçınılması,
- Enerji iletim hattı güzergâhında 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği (EKAT) hükümlerine uyulması,
- Enerji iletim hattı güzergâhında EKAT 6. Bölüm 46. Madde (a) bendindeki yaklaşım mesafesi hükümlerine ve EKAT 7. Bölüm 59, 60, 61 ve 62. Maddelerdeki işletme güvenliği hükümlerine uyularak can ve mal güvenliğinin öncelikli olarak tesis edilmesi,
- Enerji iletim hattı güzergâhında 3194 Sayılı İmar Kanununa ve 14.06.2014 gün ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Mekânsal Planlar Yönetmeliğindeki “Teknik Altyapı alanları” ile ilgili hükümlere uyulması,
- Enerji iletim hattı güzergâhında, TEİAŞ lehine Teknik Altyapı alanları vasfında tesis edilen irtifak hakkı sınırları ile pilon yeri mülkiyet hakkı sınırlarının korunması ve sınır değişikliğine gidilmemesi,
- Enerji iletim hattı güzergâhında Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 09.09.2014 tarih ve 14413 sayılı yazısı uyarınca, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 5.Madde, 21. Madde ve 26.Maddenin ilgili hükümleri gereği, 3194 Sayılı

İmar Kanunu 18. Madde uygulaması sürecinde “düzenleme ortaklık payı” (DOP) konu edilmemesi,

- Enerji iletim hattı güzergâhında yapılacak her türlü yapılaşma çalışmasında önce TEİAŞ muvafakati alınması ve TEİAŞ muvafakati alınmadan uygulama yapılmaması,
- “Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır” şeklindeki ifadenin imar plan notlarına eklenmesi,
- Enerji iletim hattı güzergâhının “TEİAŞ Yüksek Gerilim Enerji İletim Hattı” tesisi olarak imar planında işlenmesini teminen Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 9. Madde 5. Bendi gereği ilgili kararların plan raporunda ayrıntılı olarak açıklanması,

konularında ve ilgili teknik unsurlar çerçevesinde düzenlemelerin yapılarak Bölge Müdürlüğümüzün bilgilendirilmesi durumunda Sivas ili Ulaş ilçesi sınırları dahilinde yer alan taşınmazların bulunduğu sahada İller Bankası Anonim Şirketi Mekânsal Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından İmar Planı çalışmaları yapılmasında Müdürlüğümüz mevzuat hükümlerine göre bir sakınca bulunmayacağı hususunda, gereğini arz ederiz.” denilmektedir.

Çamlıbel Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Yatırım Direktörlüğü 20.07.2016 tarih ve 13872 sayılı yazısı ekinde imar planı yapılacak saha içerisinde yer alan tesisler paftalara işlenerek CD ortamında gönderilmiştir.

Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi (BOTAŞ) Doğal Gaz İşletmeleri Bölge Müdürlüğü 12.07.2016 tarih ve E.26752 sayılı yazısında belirtildiği üzere;

“...söz konusu bölgeden Kuruluşumuza ait, toplam 26 m kamulaştırma genişliğine sahip, 40”lik Sivas-Malatya Doğal Gaz İletim Boru Hattı (HPİBH)’da geçmektedir.

04/07/2014 tarih 29050 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği”nin 7. Ve 8. Maddeleri doğrultusunda, boru hattı/tesislerimiz güzergahının 200 metre yakında yapılacak her türlü imar planı, yapılaşma ve altyapı tesislerinden önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, çalışmaların söz konusu Yönetmelikte belirtilen teknik emniyet ve yapı yaklaşım mesafelerine uygun olarak

yürütülmesi gerekmektedir. Bu bağlamda, planlanan İmar Planlarının aşağıda belirtilen kriterlere uygun olarak yapılması gerekmektedir.

- 8- Yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile konut veya konut türü binalar için boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesi; “ kalıcı güzergah şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + her kat için 0.5 metre” olmalıdır.
- 9- Okul, hastane, ibadethane ve benzeri toplu yaşam alanı binaları ile boru aksı arasındaki minimum yaklaşım mesafesi ; “10 metre+ kalıcı güzergah şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + her kat için 0.5 metre” olmalıdır.
- 10-Yanıcı, yakıcı, parlayıcı, patlayıcı, kimyasal madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, fabrika gibi tesisler ve LPG/CNG/ Akaryakıt Tesislerinin boru hattına minimum yaklaşıma mesafesi 50 m olmalıdır.
- 11-Söz konusu imar planı alanları içerisinde geçen DGİBH’mız ile ilgili bakım, onarım, kontrol ve ölçüm çalışmalarının yürütülebilmesi için DGİBH güzergâhının boş bırakılarak Teknik Altyapı Alanı olarak belirlenmesi ve üzerinin açık tutulması gerekmektedir. Ayrıca, DGİBH’nın zorunlu dik geçişler dışında yol platformları altında bırakılmaması, cadde ortalarındaki refüjlerde, park v yeşil alanlarda bırakılması gerekmektedir.
- 12-DGİBH’ımız boyunca Kuruluşumuz adına tescil edilmiş olan irtifak, mülkiyet ve şerhlerimizin arazideki mevcut yerinde bırakılması gerekmektedir.
- 13-İmar Planı kapsamında DGİBH’mız güzergâhında yol, su, kanalizasyon, elektrik, trafo gibi her türlü altyapı tesisi planlanması durumunda, Yönetmeliğimizin 7. Ve 8. Maddelerinden belirtilen teknik emniyet kriterlerine göre planlama yapılarak koordinatlı vaziyet planı ile birlikte tekrar tarafımızdan görüş alınması gerekmektedir.
- 14-Söz konusu HPİBH için ise BİL BOTAŞ International Limited Şirketi’nden (Adres: Haydar Aliyev Deniz terminali 01944 Ceyhan / Adana) ‘dan alınması gerekmektedir.

Sonuç olarak, DGİBH’ımız ve çevre teknik emniyeti açısından her hangi bir olumsuzluğa neden olunmaması ve yanlış anlaşılmalara önlenmesi maksadı ile hazırlanması planlanan İmar Planlarının yukarıda belirtilen Planlama Koşulları

doğrultusunda hazırlandıktan sonra BOTAŞ Kayseri İşletme Müdürlüğüne gönderilerek nihai görüşün alınması uygun olacaktır.”

BOTAŞ International Genel Müdürlüğü Ankara Şubesi’nin 29.12.2017 tarih ve 0857 sayılı yazısında belirtildiği üzere ise;

- 1- BTC Km:725+550 ile Km:725+965 arasındaki 415 m’lik boru hattı güzergahının, Revizyon İmar Planı sınırı içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.
 - 2- BTC Km:723+000 ile Km:726+450 arasındaki 3450 m’lik boru hattı güzergahının, İlave İmar Planı Tahdit Sınırı içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.
- BTC HPBH 8m, 50m ve 500m koridorunda kanuni olarak uyulması gereken kurallar “Arazi Kullanım Kısıtlamaları ve Boru Hattıyla İlişkili Projelere İlişkin Bilgi Notu”, İmar Planı Alanları ile BTC HPBH’nin birlikte görülebildiği Alan Durum Planı ve BTC HPBH ile ilgili sayısal veriler Ek-1’deki CD içerisinde bulunmaktadır.”

Yazı ekinde yer alan Arazi Kısıtlamaları Bilgi Notuna göre;

“8 Metre Koridorunda Aşağıda Belirtilen İşler Yasaklanmıştır:

- İşletmecinin ekipmanlarından herhangi birinin güvenli biçimde işletilmesini engelleyebilecek her türlü faaliyet,
- Toprağın 30 cm’den daha derin sürülmesi, sulama kanalları yapılması,
- Ağaç ve çalı dikimi,
- Baraj kurulması veya boru hattının su altında bırakılması,
- Her türde ateş yakılması, aşındırıcı veya zararlı maddelerin atılması,
- Bina tesisat veya diğer kalıcı yapıların inşaatı,
- Boru hattı koridorunda ekipman ve makineler için park yeri veya hizmet alanlarının inşaatı,
- Boru hattı koridoru üzerinden tonajlı araçların geçişi izne tabidir.
- Her türlü kazı, dolgu vb. çalışmaları.

50 Metre Koridoru Arazi Kullanım Kısıtlamaları:

50 metre mesafe içerisinde gerçek ya da tüzel kişiliklerce yapılacak projelere ilişkin hususlar ile izlenecek yol Ev Sahibi Hükümet Anlaşması’nın Ek 4’ünde aşağıda verildiği şekilde açıklanmıştır:

“3.9 MEP İştirakçileri’nin (Proje Yatırımcılarının) önceden yazılı rızası alınmadan aşağıda belirtilen faaliyetleri gerçekleştirmek kanunsuz sayılacaktır:

- Tesislerin her iki yanında (50) metre içerisinde temel kazıkları çakmak,
- İnşaat koridoruna ya da proje faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi için MEP İştirakçileri’ne verilen diğer alanlara girmek,
- MEP İştirakçilerinin hak sahibi olduğu Arazi Hakları ile, herhangi bir yol, demiryolu, elektrik hattı, tesisat, boru hattı, ve amme tesisinin (“Kesişen Proje”) kesmesi veya etkilemesi durumunda, Boru Hattını Kesen Proje, Devlet Makamlarınca onaylanmadan ve MEP İştirakçilerinin onayı alınmadan projeyi gerçekleştirmek.

Boru Hattını Kesen Projesini gerçekleştirmek isteyen taraf;

(1) Kesişen Projesinin güvenlik ve etkinliğine ilişkin bilgi ve belgeleri, uygulanmasına ilişkin olarak, proje faaliyetleri ile çelişmeyecek biçimde yürütüleceğine dair yeterli detayları temin ederek, MEP iştirakçilerinin projeyi, kendi ölçü ve kriterlerine göre değerlendirmesinin ve kendi iradesiyle kabulüne karar vermesini sağlar.

(2) Kesişen Proje’yi uygulamak için MEP İştirakçileri’ne oluşturulacak masraflar için, MEP İştirakçileri’ne bir “tazminat garantisi” sunar.

500 Metre Koridoru Arazi Kullanım Kısıtlamaları:

500 metre mesafe içerisinde gerçek ya da tüzel kişiliklerce yapılacak projelere ilişkin hususlar ile izlenecek yol Ev Sahibi Hükümet Anlaşması’nın Ek 4’ünde aşağıda verildiği şekilde açıklanmıştır:

3.9 MEP İştirakçileri’nin (Proje Yatırımcılarının) önceden yazılı rızası alınmadan tesislerin her iki yanında (500) metre içerisinde patlayıcı kullanmak yasaklanmıştır.”

Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı 22.07.2016 tarih ve 641-16/Eml.Ş.1438 sayılı yazısında; söz konusu alan içerisinde askeri alan ile askeri yasak ve güvenlik bölgesi bulunmadığının Yetkili Komutanlık tarafından bildirildiği belirtilmiştir.

Sivas Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü 03.08.2016 tarih ve 7632 sayılı yazısında; “... planlama çalışmalarının yapılacağı belirtilen sınırlar dahilinde kalan Maliye Hazinesine ait taşınmazlarla ilgili olarak Ulaş Mal Müdürlüğünden alınan 22.07.2016 tarih ve 284 sayılı yazıda ilave ve revizyon imar planı çalışmalarının

uygun olacağının düşünüldüğü bildirilmiş olup, Defterdarlığımızca da uygun olacağı düşünülmektedir.” denilmektedir.

İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı 11.07.2016 tarih ve 15353 sayılı yazısında; Ulaş ilçesindeki heyelan afeti nedeniyle 08.03.1994 gün ve 94/5569 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile alınmış olan “Afete Maruz Bölge Kararı” bulunduğu belirtilmektedir.

Ayrıca; “Ulaş kazası ile ilgili Afet İşleri Genel Müdürlüğünce hazırlanmış olan 14.01.1969 tarihli jeolojik rapor bulunmakta olup, söz konusu rapor eki paftada çalışma alanı inkişaf sahası ve yeşil saha olarak tanımlanmıştır. İnkişaf sahası dışında inşaata müsaade edilmemesi gerektiği belirtilmiş, ancak DSİ tarafından Tecer ırmağının ıslahı sonucu belirlenecek hudutlarda inşaata müsaade edilebileceği hususuna değinilmiştir.

Ulaş ilçesi için tarafınızca hazırlanan 10.08.1990 tarihli imar planına esas jeolojik etüt raporu Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 21.03.1991 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu rapor eki haritalarda "QAI" simgesi ile gösterilen alüvyon alanlar "Yerleşime Sakıncalı Alan" olarak tanımlanmıştır.

Ayrıca Ulaş ilçesi, Yenikarahisar Beldesi için tarafınızca hazırlanmış olan 01.07.1994 tarihli jeolojik etüt raporu bulunmaktadır.

Söz konusu 08.03.1994 gün ve 94/5569 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, 14.01.1969 tarihli jeolojik raporu ve ekleri yazımız ekinde (CD ortamında) gönderilmektedir.

Yukarıda bahsedilen raporlar dışında ilgi yazınız eki CD'de belirtilen saha ile ilgili varsa plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına ilişkin bilgi ve belgelerin ilgili yerel idarelerden temin edilip, rapor ve eklerinin ilgi yazınızda bahsedilen alanı kapsayıp kapsamadığının tespit edilmesi uygun olacaktır.” denilmektedir.

Jandarma Genel Komutanlığı İl Jandarma Komutanlığı 29.06.2016 tarih ve 3410-24017-16/Eğt.Ks sayılı yazısında proje alanı içerisinde 10 pafta, 157 ada ve 67 parselde 5273 m²'lik alan üzerinde Ulaş İlçe Jandarma Komutanlığı hizmet binası ve lojmanlarına ait askeri güvenlik bölgesinin bulunduğu belirtilmiştir.

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü Etüt, Proje ve Çevre Dairesi Başkanlığı tarafından çalışmalarda kullanılmak üzere ilgili alana ait veriler sayısal ortamda 05.10.2016 tarih ve E.231476 sayılı yazı ekinde gönderilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 16. Bölge Müdürlüğü tarafından 31.03.2022 tarih ve 777977 sayılı yazısında; “...(Sivas- Kovalı) Ayr.-Kangal -8.Bölge Hududu Devlet Yolunun Kamulaştırma sınırı yazının ekinde gönderilmiştir. Plan çalışmaları aşamasında 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun “Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik Maddelerinde belirtilen mesafe ve koşulların sağlanması zorunludur. Ayrıca, Kuruluşun

Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü Etüt Proje ve Yatırım Dairesi Başkanlığı Planlama ve Koordinasyon Şube Müdürlüğü 10.08.2016 tarih ve E.426535 sayılı yazısında belirtildiği üzere; söz konusu planlama alanının, Sivas-Erzincan Yüksek Hızlı demiryolu projesinden yaklaşık 26 km mesafeden geçmekte olup herhangi bir etkileşimde bulunmadığı ve yazı ekinde gönderilen CD içerisinde ekli krokide de görüleceği üzere Sivas-Ulaş cihetindeki mevcut demiryolu hat güzergâhının içerisinde kaldığının tespit edildiği belirtilmiştir. Ayrıca mevcut Sivas-Kars hattının 634+535 km ile 643+55 km kısmı imar planlaması yapılacak alan içerisinde demiryolu hat güzergahı istasyon sahası olarak kullanılmakta olup, yapılacak olan çalışmalarda hat güzergahı ve istasyon sahasında kurum mülkiyet sınırlarının korunması ile 828 numaralı tamiminde belirtilen gerekli koridor genişliklerinin sağlanarak bu alanların imar planında ve planlarda “TCDD ALANI” olarak ifade edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Sivas Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 30.06.2016 tarih ve E.5458 sayılı yazısında belirtildiği üzere; görüş istenilen alanın “... 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 5543 sayılı İskan Kanunu ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin tabiat varlıkları, doğal sit alanları ve özel çevre koruma bölgeleri hakkındaki 13/A (Ek: 8/8/2011-KHK-648/10 md.) maddesi kapsamında kalmadığı sonucuna varılmıştır.

Ayrıca; 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname’nin 7. Maddesi uyarınca Bakanlık Makamınca onaylanan ve yürürlükte olan Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına göre “Görüş İstenen Alan” olarak gösterilen alan; “5.1.Koruma İlkeleri”, “8.1.1. Kentsel Yerleşme Alanları”, “8.2.1. Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları”, “8.2.2. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları”, “8.2.6.Küçük Sanayi Sitesi Alanları” “8.7.Tarım Arazileri (5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa Tabi Araziler)”, 8.10. Çayır-Mera Alanları (Yaylak ve Kışlaklar Dahil)” ve “8.18.2.Karayolu Kenarında ve Köy

Yollarında Yapılacak Yapı ve Tesisler” hakkındaki plan hükümleri kapsamında kalmaktadır.”

Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü 12.07.2016 sayı ve 140431 sayılı yazısında, görüş istenilen alanda Ulaş Gölleri Ulusal Öneme Haiz Sulak Alanın yer aldığının tespit edildiği ve tescil sınırlarının hazırlanacak planlara işlenmesi ile ilave ve revizyon imar planı hükümlerinde Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğine uyulacağı hususuna yer verilerek sulak alan tescil sınırları içerisinde söz konusu yönetmeliğe uyulması gerektiği belirtilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü 03.04.2017 tarih ve E.5887 sayılı yazısı ekinde Are Jeoteknik Müh. Müş. İnş. Taah. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan ve 31.03.2017 tarihinde onaylanan Sivas İli, Ulaş İlçesi sınırlarında kalan 1345 hektarlık alanın imar planına esas jeolojik-jeoteknik raporunu göndermiş, imar planı ile ilgili iş ve işlemlerde bu rapordaki hususlara uyulması gerektiği belirtilmiştir.

E. SENTEZ

1. Araştırma Sonuçlarının Değerlendirilmesi

1.1. Genel Durum

Ulaş ilçesi, İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan Sivas il merkezine 37 kilometrelik mesafededir. Ulaş ilçesi, Sivas İl'inin güneyinde, Tecer Dağı'nın eteğinde, Sivas-Malatya Karayolu üzerindedir. Ulaş ilçesinin doğusunda Sivas Merkez İlçe ve Kangal İlçesi, güneyinde Kangal ve Altınyayla ilçeleri, kuzey ve kuzeybatısında Sivas Merkez İlçesi bulunmaktadır.

Ulaş İlçesi, Adana'ya 466, Ankara'ya 476, İstanbul'a 926, İzmir'e 1066 kilometre uzaklıkta bulunmaktadır. Ulaş ilçesinin Kangal ilçesine uzaklığı 45, Gürün ilçesine 100, Altınyayla ilçesine 25, Şarkışla ilçesine 80 kilometre uzaklıktadır.

Ulaş ilçesi, coğrafi konumu itibarıyla Yukarı Kızılırmak havzasında yer alır. Yukarı Kızılırmak bölümünün arazisinde bol miktarda alçı taşı (Jips) bulunur. Toprak içinde Jips miktarının fazla olması, toprağın verimliliğini azaltmaktadır. Geniş otlakların bulunması nedeniyle hayvancılık gelişmiştir. Tarım ürünleri olarak tahıl, şeker pancarı, sebze ve meyve çeşitleri yetiştirilmektedir. Büyük dağ olarak Tecer Dağı sınırları içerisinde olup halkın içme ve tarımsal su ihtiyacını Tecer Dağının Beş Gözler Mevkiinde çıkan ile karşılamaktadır. Çıkan bu su ayrıca Demir Çelik fabrikasının ihtiyacını da karşılamaktadır.

İlçenin en önemli vadisi Tecer Vadisi'dir. Tecer Dağı'nın eteklerinden başlayıp, Sivas yakınlarındaki Taşlıdere'ye kadar devam eder. 20 km. uzunluğundaki bu düzlüğün genişliği iki-üç km. arasında değişir. Ulaş ilçesinde 11 adet göl bulunmaktadır.

İç Anadolu'nun doğu kesiminde yer alan Ulaş ilçesinin, iklimi karasaldır. Yazları sıcak ve kurak, kış ayları soğuk ve yağışlıdır.

İç Anadolu Bölgesi bitki topluluğunun karakteristik özelliklerini taşımaktadır. İlçenin yüksek yerlerinde meşe ağacı topluluklarına rastlanmaktadır. İlçenin genel coğrafi alanında ise step formasyonu hakim durumdadır. Köylerde, sınırlı sayıda kavak ve söğüt ağaçları bulunmaktadır. İlçe genelinde, son yıllarda ağaçlandırma çalışmalarına hız verilmiştir. Zaten yarıdan fazlası soğuk bozkırlardan oluşan Ulaş havzasının pek az bir kısmı da orta ve sıcak bozkırlardır. Bunların ise büyük bir bölümü otlaklar ve çayırlıklardır. Bilhassa çayır ve meralar yayla kısımlarında her

ne kadar Doğu Anadolu'daki yüksek boylu otlar seviyesinde olmasa da ona yakın bir seviyededir. Bu durum ilçeye bağlı yayla köylerinin özellikle hayvancılıkla uğraşmalarına büyük imkânlar sağlamaktadır.

Ulaş ilçesinin, 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre en büyük yer ivmesi 0.2 g olarak belirlenmiştir. Buna göre orta tehlike sınıfı içerisinde yer alan Ulaş'ta tehlike sınıfı doğrultusunda, 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ Etüt, Planlama ve Tahsisler Dairesi Başkanlığı tarafından 28.11.2016 tarih ve 787357 sayılı yazısında

"1-) Ekli 1/5000 ölçekli 9 adet hâlihazır paftanın kapsadığı alan içerisinde kuruluşça daha önceki yıllarda hizmete açılan Karacalar Barajı sulama sahaları ile Tecer ırmağı, Karaçayır, Korugandibi, Sırakaya dereleri ve 1 nolu dere yer almaktadır.

2-) Hâlihazır haritada işletmede olan "Sivas-Ulaş-Karacalar Barajı" sulama sahaları yeşil renkte taranarak işaretlenmiş olup, sulama sahalarında yerleşime kesinlikle izin verilmemelidir.

3-) Tecer ırmağının hâlihazır haritaya mavi renk ile işaretlenen Km:4+400-5+265 kesimi kuruluş tarafından önceki yıllarda ıslah edilmiş olup, 500 yıl frekanslı taşkın debisini geçirebilecek kapasitededir.

Tecer ırmağının Km:5+265-5+835 kesiminde doğal dere yatağı 500 yıl frekanslı taşkın debisini geçirebilecek kapasitede olup, doğal dere yatağı korunmalıdır. Irmak yatağı şevleri yazı eki CD'de mor renkte işaretlenmiş olup, planlama çalışmalarında şevler korunmalıdır.

Tecer ırmağının Km:0+000-4+400 ile Km:5+835-9+375 arası doğal dere yatağı yetersiz olup, taşkın etki alanları hâlihazır haritaya işaretlenmiştir. Yazımız eki CD'de işaretlenen ıslah tip kesitleri Belediyesince uygulanmadan taşkın etki alanlarında yerleşime izin verilmemelidir.

4-) Karaçayır, Korugandibi, Sırakaya ve 1 nolu derelerin hâlihazır haritaya işaretlenen güzergâhlarında doğal dere yatağı 500 yıl frekanslı taşkın debisini geçirebilecek kapasitede olup, yazımız eki CD'de işaretlenen dere yatağı şevleri korunmalıdır.

7-) CD'de mavi renk ile işaretlenen yüzeysel yağmur sularının sarfiyatlarının kontrolü ilgili belediye tarafından yağmur suyu projesi kapsamında sağlanmalıdır.

8-) Derelere ait hidrolojik karakteristikler tablo halinde yazı ekinde verilmiştir.

9-) Gelecekte yapılabilecek yatak temizliği ve benzeri diğer bakım-onarım amaçlı çalışmalarda kullanılmak üzere Tecer ırmağı ve Karaçayır deresinin her iki sahilinde diğer derelerin ise uygun bir sahilinde asgari 5.00 m genişliğinde devamlılığı olan yol şeritleri bırakılmalıdır. “ şeklinde belirtilmiştir.

T.C. Orman Genel Müdürlüğü Kayseri Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü tarafından 01.09.2016 tarih ve E.1917571 sayılı yazısında

“A-) İmar planı yapımına konu olan saha Sivas İli Ulaş İlçesi Hürriyet Mahallesi Sivas Orman İşletme Müdürlüğü Sivas Orman İşletme Şefliğinde kalmakta olup 155 nolu bölmede Z-İs meşçere tipindedir.

B-) İmar planı yapımına konu olan yer dahilinde 6831 sayılı Orman Kanununun ilgili maddesine göre Orman sayılan alan bulunmamaktadır. Ancak yakın çevresinde Tecer Erozyon Kontrolü Uygulama Projesi bulunmaktadır. Proje Kayseri Orman Bölge Müdürlüğüne 28.01.2015 tarihinde onanmıştır. Proje uygulama çalışmaları devam etmektedir.

C-) İmar planı yapımına konu olan ilgili taşınmazlar sınırları dahilinde ve bitişik çevresinde kalan yerlerde 6831 sayılı Orman Kanununun 2/B maddesi kapsamında orman sınırları dışına çıkartılarak hazine adına tescil edilen yerler bulunmamaktadır.

D-) İmar planı yapımına konu olan ilgili taşınmazlar dahilinde ve bitişik çevresinde kalan yerlerden Ağaçlandırma ve Erozyon kontrolü çalışmaları için Hazineden Orman Genel Müdürlüğü adına tahsis edilen sahalar yukarıda belirtilmiştir.

E-) İmar planı yapımına konu olan ilgili taşınmazlar dahilinde ve bitişik çevresinde Orman genel Müdürlüğüne ait gayri menkul bulunmamaktadır.

Sonuç: Ulaş (Sivas) ilave ve Revizyon imar planı işi İller Bankası programında çalışmalar ile ilgili olarak yapılan incelemede;

İmar planı çalışmaları alanı içinde 6831 sayılı Orman Kanununun ilgili maddesine göre Orman sayılan yerler, 6831 sayılı Orman Kanununun 2/B maddesi kapsamında orman sınırları dışına çıkartılarak hazine adına tescil edilen yerler bulunmadığı, ancak Ağaçlandırma ve Erozyon kontrolü çalışmaları için Hazineden Orman Genel Müdürlüğü adına tahsis edilen 206 ada 50 nolu parselin küçük bir parçası imar planı

içerisinde tespit edilmiş olup iş bu proje, sayısal olarak CD ortamında hazırlanılarak rapor ekine konulmuştur.” şeklinde belirtilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü tarafından 10.08.2016 tarih ve 7706 sayılı kurum görüşünde gerekli incelemeler ve tespitler yapılmıştır.

İlgili yazının ekinde gönderilen rapora göre;

- *“Söz konusu planlama çalışmaları ile ilgili bilgiler ve sayısal verilerin işlendiği CD yazının ekinde sunulmaktadır.*
- *Söz konusu alan ile ilgili planlama çalışmaları yapılırken tarım dışı amaçla arazi kullanımı olması durumunda 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında ilgili kurumlardan izin alınması gerekmektedir.*
- *İlgili alanda Kırsal Kalkınma Yatırımlarının Desteklenmesi Programı kapsamında gerçekleştirilen hibe yatırımı ve kurum tarafından yapılmış ve yapılması düşünülen tarımsal herhangi bir proje bulunmamaktadır. “* şeklinde ifade edilmiştir.

Ulaş ilçesi içme ve kullanma suyunu Tecer dağındaki kaynaktan temin etmektedir. Yaz aylarında yağışların azalması ve mevsimlik nüfus artışıyla birlikte, mevcut kaynağın debisi kent merkezi ve köyleri aynı anda beslemekte yetersiz kalmaktadır.

2021 yılı nüfus tespitine göre; Sivas iline bağlı ilçe merkezi olan Ulaş'ın kentsel nüfusu 3151 kişidir. Bu nüfusun 1.607 kişisi (%51) erkek nüfus, 1.544 kişisi (%49) ise kadın nüfustur.

Ulaş ilçesi; Sivas ilinin küçük yerleşim yerlerinden biridir. İlçe Sivas ilinin 17 ilçesi içerisinde nüfus miktarı bakımından sondan beşinci sırada yer almaktadır.

Kırsal yerleşim etkilerinin sıkça görüldüğü Ulaş'da ekonomik yapı çoğunlukla tarıma ve hayvancılığa dayanmaktadır. Bu durum kendini fiziksel mekânda da göstermektedir.

Ulaş ilçe merkezi 6 yaş üstü kadın ve erkeklerin eğitim durumlarına bakıldığında kadınların %12,32'si okuma yazma bilmezken, erkeklerde bu oran sadece %1,54'dür.

Ulaş kent merkezinde 1 İlkokul, 3 Ortaokul, 1 Anaokulu, 1 Lise ve Halk Eğitim Merkezi bulunmaktadır. Okuldaki öğretmenlerin bir kısmı lojmanlarda bir bölümü de Ünye'de ikamet etmektedir.

Nüfusta belirgin bir sosyal tabakalaşma yoktur. Ulaş, kırsal özelliklerini sürdüren bir yerleşmedir. Aile yapısı, değer yargıları, yaşam biçimi geleneksel karakterini sürdürmektedir. Sosyal yaşam üzerinde geleneksel öğelerin etkisi oldukça fazladır.

Ulaş ilçesinde Sivas il merkezine yakın olması sebebiyle sanayi ve küçük sanayi sektöründe istihdam sağlayabilecek yatırım alanları oluşmamıştır.

Hizmetler sektöründe ilçede resmi kurumlar ve küçük çaplı çeşitli esnafılık faaliyetleri yer almaktadır. Bunlar çoğunlukla giyim ve ev eşyası ticareti, lokanta ve kahvehane ile her türlü gıda maddesi ticaretidir.

Yerleşmede toplam çalışan sayısı 830 kişidir. %30,60'ının tarım sektöründe istihdam edildiği; %23,02'sinin hizmetler sektöründe; %5,06'sının sanayi sektöründe istihdam ettiği görülmektedir.

Ulaş yerleşmesinin bugünkü makroformunun oluşmasındaki temel etkenler; arazinin topografik yapısı, dereler, tarım arazileri, karayolu aksları, mülkiyet durumu ve sosyal-ekonomik-kültürel yapısıdır.

Yerleşimde bulunan yollar birbirini dik keserek konut adalarını oluşturmaktadır, yerleşmenin dokusu 1-2 katlı yığma yapılardan oluşmaktadır. Ancak son yıllarda 4-5 katlı betonarme yapılar yapılmakta olup sayıları çok fazla artmıştır. Yerleşimin genelinde konutlar ayırık yapı düzenine sahiptir.

İlçe merkezi tarım arazileri ile kaplı, düz bir arazide konumlanmış olan 3 mahalleden oluşmaktadır. Yerleşim ticari ve sosyal merkezini üç mahallerinde sınırı bulunmaktadır. Bunlardan Esentepe ve Hürriyet mahalleleri ticaretin ve resmi kurum alanlarının yoğun olarak bulunduğu mahallelerdir.

Hürriyet mahallesinde; konut yapıları çoğunlukla ayırık nizamda, genel olarak 2-3 katlı ve yığma konut ile 4-5 katlı betonarme konut ve ticaret karma kullanımlı yapılar bulunmaktadır. Merkezi oluşturan mahallelerden birisi olan bu mahallede özellikle net yoğunluklarının yüksek olduğu görülmektedir. Diğer mahallelerde de 2-3 katlı yapılar çoğunlukla olmak üzere 4-5 katlı yapılarda bulunmaktadır.

Ulaş ilçesinde kent merkezi çok gelişmemiştir. İlçede ticari fonksiyonlar, Atatürk Caddesi ve bu caddeye dik bağlanan Cemil Tarlan Caddesi boyunca yer almaktadır. İlçede berber, kasap, bakkal, market, siyasi parti, dernek, veteriner, noter, sigortacı, eczane, internet kafe, tuhafiye, konfeksiyoncu, ayakkabıcı, tamirci, tesisatçı, elektrikçi, pastane, fırın, tüpçü, terzi, kahvehane, kırtasiye ve kuyumcu gibi temel ihtiyaçların karşılanmasına yönelik küçük ticari birimler bulunmaktadır.

Çalışma alanına, Sivas- Malatya karayolunun Kovalı Kavşağından sonra 1. Km de yer almaktadır. İlçe Sivas iline 37 km mesafede olup günün her saati ulaşım için vasıta bulunabilmektedir.

İlçenin elektrik altyapısı Çedaş ve Teiaş tarafından sağlanmaktadır. İlçe merkezi mahallelerinin tamamında elektrik vardır.

Yerleşmenin kadastro çalışmaları tamamlanmıştır. Halihazır harita sınırları içindeki yerleşimlerin tamamının ITRF 96 sisteminde sayısal kadastroları bulunmaktadır.

Harita alanı tamamı 1.882 hektar kadardır. Bu alan içinde kalan arazilerin %37'si kamu mülkiyetindedir. Ulaş Belediyesi'nden alınan sayısal kadastro ve arazi tespit çalışmalarına göre, halihazır harita sınırları içinde yer alan kamu arazilerinin çok büyük bir bölümünü, milli emlak ve belediye ye aittir. 10,03 hektarı (%1,44) Belediye; 168,97 hektarı (%24,22) Milli Emlak Genel Müdürlüğü (Hazine); 506 ha (%72,52) Tarım ve Orman Bakanlığı; 0,62 hektarı (%0,09) İçişleri Bakanlığı; 4,58 hektarı (%0,66) Milli Eğitim Bakanlığı; 0,56 hektarı (%0,08) Sağlık Bakanlığı; 0,57 hektarı (%0,08) Diyanet Vakfı mülkiyetindedir.

Üç mahalleden oluşan çalışma alanında; kent merkezinde m² fiyatı en fazla 400 TL ye kadar çıkmaktadır. Tarım alanlarında ise tarla ve bahçelerin metrekare değeri 0,05-10 TL arasında değişmektedir.

Ulaş'ın ilk planı 1976 senesinde köy statüsündeyken İl Özel İdare tarafından Rüştü Meriçelli'ye yaptırılmıştır. Daha sonrasında 1992 senesinde Zerrin Yıldız tarafından imar planı yapılmıştır. 1992 ve 1994 senesinde İller Bankası tarafından ilave imar planları, son olarak da 2005 tarihinde Ulaş Gölü kuzey batısında Gecekondü Önleme Planı hazırlanmıştır.

1.2. Eşik Sentezi

Ulaş ilçesinin gelişme alanlarının yer alabileceği bölgelerin belirlenmesi ve planlama çalışmalarına kaynak teşkil etmesi amacıyla fiziksel ve çevresel sınırlamaları gösteren bir eşik sentezi hazırlanmıştır. Bu senteze göre yerleşmede topoğrafik eşiklerin dışında, konut gelişimini kısıtlayıcı nitelikte büyük ve çok önemli eşikler bulunmaktadır.

Bu eşikler;

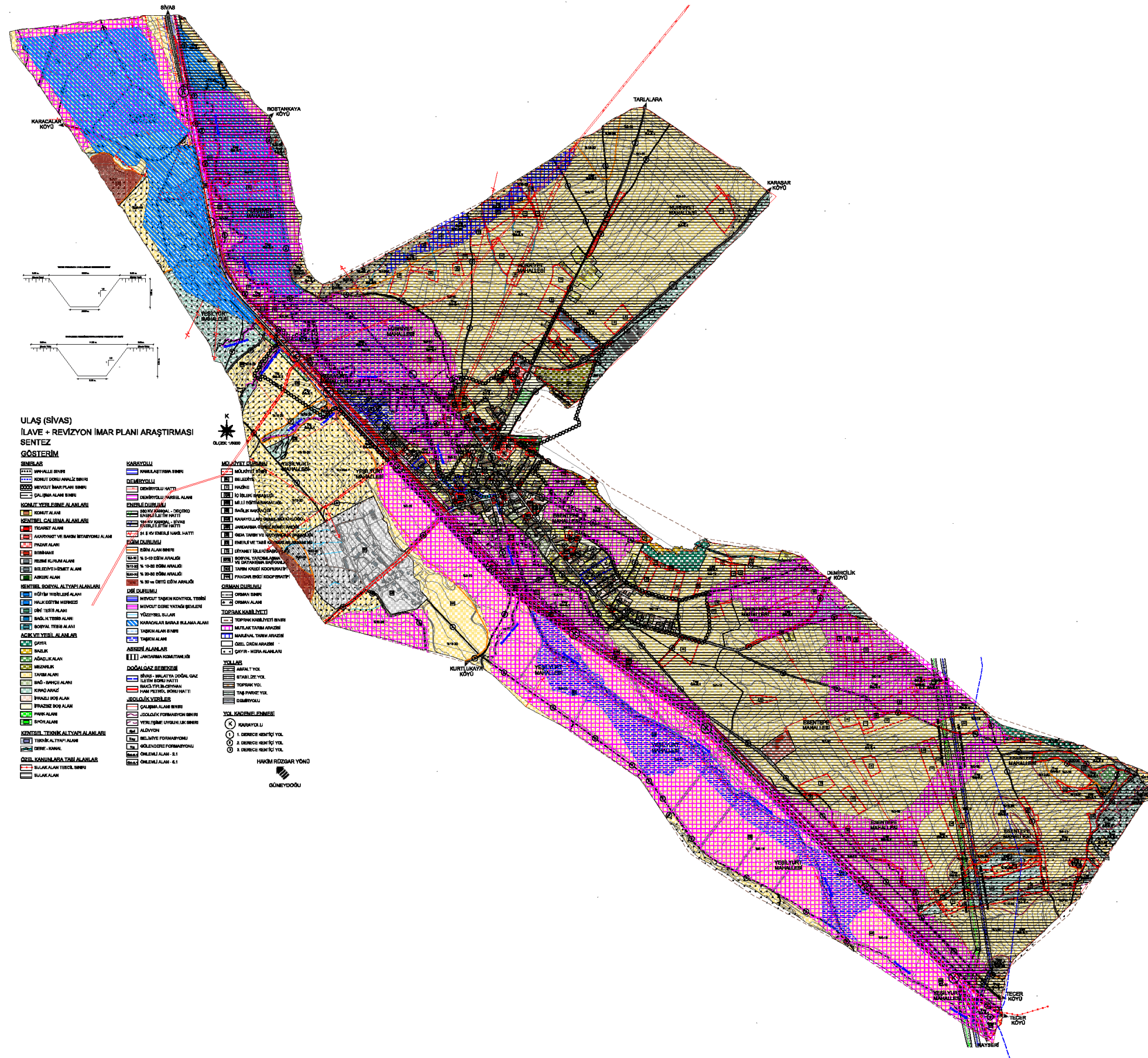
- Ulaş (Sivas) İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu verileri,
- Planlama alanında 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre en büyük yer ivmesi 0.2 g olarak belirlenmiştir. Buna göre orta tehlike sınıfı içerisinde yer alan planlama alanında tehlike sınıfı doğrultusunda, 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulması gerekmektedir.
- DSİ Genel Müdürlüğünce belirlenen dere doğal yatakları, taşkın alanları, sulama sahası, Tecer Irmağı ve Karaçayır deresi ıslah tesisleri,
- Sivas Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü tarafından belirlenen Tarımsal Niteliği Korunacak Tarım alanları,
- Jandarma Genel Komutanlığı mülkiyetinde olan alanlar,
- ÇEDAŞ tarafından belirlenen trafo alanları ve mevcut Enerji Nakil Hatları,
- Orman arazileri,
- Karayolu Genel Müdürlüğü, tarafından belirlenen karayolu istimlak sınırı,
- Devlet Demiryolları Genel Müdürlüğü tarafından verilen TCDD mülkiyetindeki araziler,
- Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü tarafından verilen Ulaş Gölleri Ulusal Öneme Haiz Sulak Alan sınırları,
- 2019-2023 Ulaş Gölleri Sulak Alanı Revize Yönetim Planı Final Raporu,
- %30 Üstü eğimli araziler,
- Yürürlükteki imar planı kararları olarak sıralanabilir.

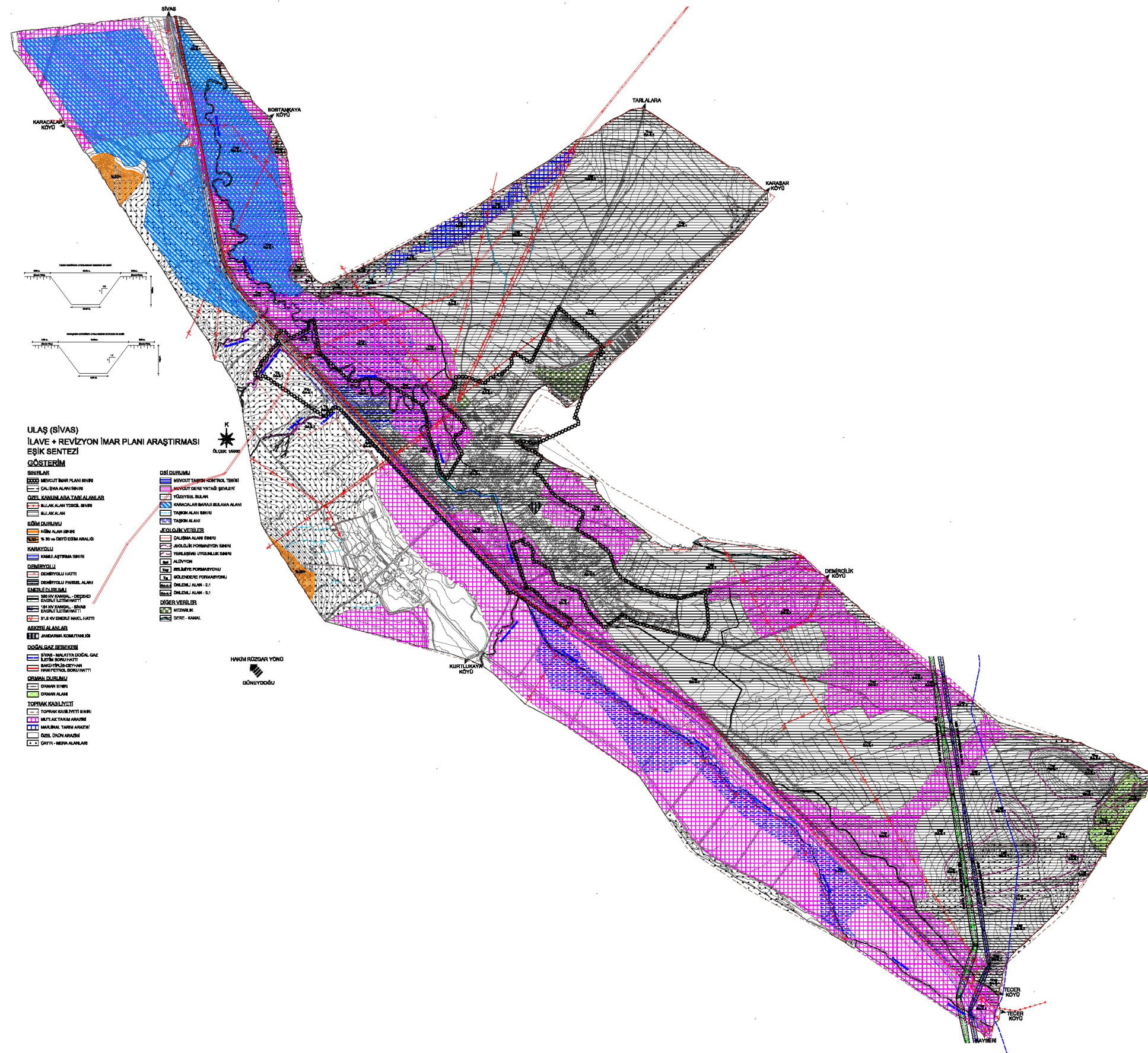
1.3. Gelişme Potansiyelinin Üst Sınırı

Projeksiyon döneminde, Ulaş ilçesinin sosyo-ekonomik ve mekânsal gelişmesi üzerinde etkili olabilecek en önemli faktörler, tarımsal üretimin ve ticari faaliyetlerin beraberinde getirdiği hizmetler sektörünün geliştirilmesi olarak karşımıza çıkmaktadır.

Ulaş ilçesinde mekânsal gelişime bakıldığında; mevcut konut dokusu çevresinde yeni konut gelişmelerinin yer aldığı görülmektedir. Ancak günümüzde dikili tarım arazilerinin yerleşimin gelişmesini önemli ölçüde etkileyeceği görülmektedir.

Sivas Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü tarafından belirlenen ve tarımsal arazilerin korunmasını öngören ve Tarımsal Niteliği Korunacak Tarım alanları ile yerleşimin çevrelenmiş olan Ulaş (Sivas) yerleşmesinde mevcut imar planı sınırları dikkate alınacaktır. Projeksiyon döneminde, mekânsal gelişmenin tümü ile yürürlükteki imar planı sınırlarını kapsayacak biçimde olacaktır.





1.4. Projeksiyonlar

1.4.1. Kentsel Nüfus Projeksiyonları

Yapılan nüfus projeksiyonları sonucunda, Ulaş ilçesinin 2040 yılı nüfusu için en yüksek değer Üssel 4. Yöntemiyle 4.820 kişi, En düşük değer ise Doğrusal yöntemle 4.014 kişi olarak bulunmuştur. Projeksiyonların en yüksek ve en düşük değerler ortalama dışı bırakılarak alınan ortalaması 4.325 kişidir. İlçe merkezi olması ve merkezi yönetimin bu yönde yatırımlarının olması nedeniyle nüfusun bugüne kadar olan gelişiminin üstünde bir gelişim göstereceği varsayılmıştır. Ayrıca ilçede yer alan Tigem işletmesinin üst ölçekli planlarda da belirtildiği gibi istihdamdaki rolünün önemli olması ve bu alanda çalışan nüfusun günümüz şartlarından farklı olarak Sivas kent merkezinde oturmak yerine kentsel gelişimini tamamlamış Ulaş yerleşiminde devam edeceği varsayılarak üst ölçekli planlarla uyumlu olarak 4 mahalle için projeksiyon dönem nüfusunun 8.000 kişi olacağı öngörülmektedir. Buna paralel olarak; planlama alanı mahalleleri için hesaplanan projeksiyon nüfusu ise 7100 kişidir.

1.4.2. Sektörel Projeksiyonlar

Projeksiyon dönemi sonunda da tarım sektöründe artış olacağı ve genel olarak tarım dışı sektörlerde de sayı ve oran olarak artış olabileceği varsayılarak 2040 yılında çalışacak nüfusun tüm nüfusa oranı %12,88 ve harita alanı içi nüfusa oranı %44,75 kabul edilmiş ve harita alanı içerisinde 2.640 kişi çalışacağı bulunmuştur.

Yerleşmenin ekonomik yapısında projeksiyon dönemi içindeki en büyük değişikliğin tarım dışı faaliyetlerin gelişmesi şeklinde olacağı ve tarımda büyük değişiklik olmayacağı öngörülmüştür. Günümüzdeki gibi ekonomik yapının temelini tarım ve hayvancılığın oluşturacağı varsayılmıştır.

Projeksiyon dönem içindeki ekonomik yapıda;

Tarım da modern yöntemlerin kullanılması ve hayvancılığında daha organize bir şekilde yapılacağı öngörülerek, oranın aynı kalacağı ve çalışan nüfusun %30'unu kapsayacağı,

Yeni idari birimlerin yerleşmeye gelmesi ve planlı dönemle birlikte belediye hizmetlerinde olacak artışla orantılı idari hizmetlerde çalışan sayılarının artacağı,

Küçük sanayi sektörünün, tarım ve hayvancılıkta modern yöntemlerin kullanılması doğrultusunda artacağı,

Diğer sektörlerde de günümüz gereksinimleri doğrultusunda küçük artışlar olacağı kabul edilmiştir.

Planlama çalışmasında kişi başı 2 metrekare ticaret alanı, 3 metrekare küçük sanayi alanı düzenlenmesi yapılması yeterli olacaktır.

1.4.3. Mekânsal Projeksiyonlar

Buna göre planlama hedef yılı olan 2040 yılı için kabul edilen 5900 kişilik nüfusa hizmet edecek kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının belirlenmesine ilişkin mekânsal projeksiyonların "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" Ek-2'de yer alan 0-75.000 nüfus aralığındaki asgari standartlar dikkate alınmıştır.

Tablo 74: 2016 Yılı Mevcut ve 2040 Yılı Projeksiyon Dönem İçin Mekânsal Standartlar

Kullanımlar	Standart (m ² /kişi)	2016 Mevcut (m ²)	2040 Gerekli Alan (m ²)	İlave Edilecek Alan (m ²)
Anaokulu	0,50	2.356	3.550	1.194
İlkokul	2,00	3.264	14.200	10.936
Ortaokul	2,00	27.136	14.200	-12.936
Ortaöğretim (Lise)	2,00	12.532	14.200	1.668
Aktif Yeşil	10,00	17.011	71.000	53.989
Sağlık Tesisi	1,50	3.115	10.650	7.535
Sosyo-Kültürel Tesis	0,75	2.586	5.325	2.739
İbadet Yeri	0,50	6.958	3.550	-3.408
Teknik Altyapı	1,00	2.633	7.100	4.467

Kaynak: Mekânsal Planlama Yapım Yönetmeliği

Planlama alanı projeksiyon kabulü 7.100 kişidir.

Plan yapımı sırasında mevcut bulunan 3,91 kişilik aile büyüklüğü projeksiyon döneminde Türkiye ortalamasına yakın olacağı varsayılarak 3,50 kişi olacağı kabul edilmiştir. Plan döneminde her konutta da tek hane ve hanede de tek aile yaşayacağı beklenmektedir.

Ancak, yerleşik alanın eski dokuya sahip alanları az yoğun ve dağınık yapılaşma şeklindedir. Bu doku son yıllarda terk edilmeye ve yoğun ve çok katlı yapılaşmaya dönüşmeye başlanmıştır. Bu nedenle bu kesimde yoğunluğun artacağını beklemek doğru olacaktır.

Bugün için yaklaşık 45 ha olan mevcut yapılaşmış alanlarda yoğunluğun 100 ki/ha yükseleceği; yeni yapılaşan alanlarda da yüksek katlı yapı yapılması yönünde bir eğilim olduğu için yine 100 ki/ha yoğunluklu bir doku önerilmesi gerekmektedir.

Yerleşik alan içinde kalan boşluk alanlarda gereksinim duyulacak nüfusun yerleşeceği ve bugünkü düzende de yapılaşacağı kabul edilmiştir. Bu alanlardaki yoğunluk günümüzdeki gibi kalacaktır.

Konut alanlarındaki yoğunluk kabulü ortalaması 100 kişi/hektar kabul edilerek konut gereksinimi hesaplanırsa;

Planlamada, ortalama parsel büyüklüğü yaklaşık 500 m² alınacaktır.

Bugünün nüfusunu düşersek $7.100 - 2.320 = 4.780$ kişilik konut alanına ve bu doğrultuda; $4.780 / 3,50 = 1.366$ adet parsel ve $1.423 * 0,05 = 68,30$ ha yeni konut alanına gereksinim olacaktır. Bugünkü konut alanlarının 57,95 hektar, yani yaklaşık 68 hektar olduğu göz önüne alınarak 2040 yılında konut alanları toplamı $60 + 68 = 128$ hektar konut alanı planlanması gerekecektir.

1.4.4. Kentsel Ulaşım Talebinin Belirlenmesi

Ulaş ilçesinden Sivas-Malatya Karayolu geçmektedir. Karayolları genel Müdürlüğünden gelen karayolu kamulaştırma sınırları planlama çalışmalarında kullanılacaktır.

Kentin bölgenin diğer tüm yerleşmeleri ile karayolu bağlantısı bu yol üzerinden yapılmaktadır. Bu yol dışında gerek karayolu, gerek devlet yolu niteliğinde herhangi bir yol bağlantısı bulunmamaktadır. Bu yolun geçiş yolu olması nedeniyle kent içi ulaşımdan mümkün olduğunca soyutlanması gerekecektir. Kent içi doğu yönünde yer alan mahallelere bu yoldan 2 ya da 3 noktada giriş çıkış alan yollarla kent ulaşımının kurgulanması doğru olacaktır.

Tablo 75: 2016 Yılı Mevcut ve 2040 Yılı Projeksiyon Dönem Mekânsal Dağılımı

Kullanım Adı	2016			İlave Alan (Ha)	2040		
	Alan (Ha)	Oran (%)	(M ² /Kişi)		Alan (Ha)	Oran (%)	(M ² /Kişi)
Konut Alanı	57,95	26,51	225,84	77,05	135,00	48,04	168,75
Ticaret Alanı	2,68	1,23	10,44	-0,08	2,60	0,93	3,25
Besihane	4,03	1,84	15,71	-4,03	0,00	0,00	0,00
Akaryakıt ve Servis Alanı	0,35	0,16	1,36	0,15	0,50	0,18	0,63
Pazar Alanı	0,70	0,32	2,73	0,30	1,00	0,36	1,25
Resmi Kurum Alanı	48,82	22,33	190,26	1,18	50,00	17,79	62,50
Belediye Hizmet Alanı	1,07	0,49	4,17	0,43	1,50	0,53	1,88
Askeri Alan	0,53	0,24	2,07	0,00	0,53	0,19	0,66
Anaokulu	0,24	0,11	0,94	0,76	1,00	0,36	1,25
İlkokul	0,33	0,15	1,29	1,27	1,60	0,57	2,00
Ortaokul	2,71	1,24	10,56	0,00	2,71	0,96	3,39
Lise Alanı	1,25	0,57	4,87	0,35	1,60	0,57	2,00
Halk Eğitim Merkezi	0,03	0,01	0,12	0,47	0,50	0,18	0,63
İbadet Tesisi	0,70	0,32	2,73	0,00	1,00	0,36	1,25
Sağlık Tesis Alanı	0,31	0,14	1,21	0,89	1,20	0,43	1,50
Sosyal Tesis Alanı	0,26	0,12	1,01	0,54	0,80	0,28	1,00
Tarım Alanı	25,29	11,57	98,56	-25,29	0,00	0,00	0,00
Bağ Bahçe Alan	6,27	2,87	24,43	-6,27	0,00	0,00	0,00
İfrazsız Boş Alanlar	16,05	7,34	62,55	-16,05	0,00	0,00	0,00
İfrazlı Boş Alanlar	8,20	3,75	31,96	-8,20	0,00	0,00	0,00
Mezarlık Alanı	7,03	3,22	27,40	0,00	7,03	2,50	8,79
Park Alanı	1,70	0,78	6,63	6,30	8,00	2,85	10,00
Spor Tesis Alanı	1,10	0,50	4,29	0,40	1,50	0,53	1,88
Teknik Altyapı Alanları	0,26	0,12	1,01	0,54	0,80	0,28	1,00
Dere-Kanal	2,68	1,23	10,44	0,00	2,70	0,96	3,38
Demiryolu	1,43	0,65	5,57	0,00	1,43	0,51	1,79
Yollar	26,65	12,19	103,86	0,00	58,00	20,64	72,50
Kentsel Alan Toplamı	218,62	100,00	851,99	0,00	281,00	100,00	351,25
Tarım Alanı	1.460,52	77,61	5691,82	-6,52	1.454,00	77,26	1.817,50
Kıraç Alan	92,17	4,90	359,20	-42,17	50,00	2,66	62,50
Bağ Bahçe Alan	0,56	0,03	2,18	1,44	2,00	0,11	2,50
Çayır	8,48	0,45	33,05	-6,48	2,00	0,11	2,50
Sazlık Alan	4,31	0,23	16,80	-3,31	1,00	0,05	1,25
Ağaçlık Alan	10,88	0,58	42,40	4,12	15,00	0,80	18,75
İfrazsız Boş Alanlar	30,00	1,59	116,91	-30,00	0,00	0,00	0,00
Dere-Kanal	9,00	0,48	35,07	0,00	9,00	0,48	11,25
Demiryolu	7,59	0,40	29,58	0,41	8	0,43	10,00
Yollar	39,87	2,12	155,38	20,13	60	3,19	75,00
Kentsel Alan Çevresi Toplamı	1.663,37	88,38	6482,39	-62,37	1.601,00	85,07	2.001,25
Toplam	1.882,00	188,38	7334,37	0,00	1882	100,00	2.352,50

Kaynak: Yerel İnceleme ve Büro Çalışmaları

F. PLAN KARARLARI

1. Amaç Kapsam ve Yöntem

Ulaş, tarihi geçmişi çok eskiye dayanan bir yerleşim yeridir. İlk iskanın Selçuklular Dönemine ait olduğu sanılmaktadır. Bu döneme ait han kalıntıları ilçenin önemli bir güzergâhta olduğunu göstermektedir. Osmanlı İmparatorluğu zamanında Osmanlılara bağlanan bölge, tarihi Bağdat Yolu üzerinde yer almıştır. Ancak bu yoldaki ticaretten yararlanamamış, sadece konaklama noktası olmuştur. Geniş bir vadi içerisinde bulunan ilçe, Selçukluların sefer dönüşünde burada konaklamaları esnasında “Artık hedefimize ulaştık” deyimi ile Ulaş ismini almıştır. 2 Haziran 1968 tarihinde belediye teşkilatı kurulan belde, 1991 yılında ilçe statüsü kazanmıştır.

Amaç; Ulaş ilçe merkezinin ilave + revizyon imar planının yapılmasıdır. Yapılacak imar planıyla yerleşimin, mekânsal, sosyal, ekonomik ve kültürel gelişmesine katkı sağlanması amaçlanmıştır.

Bu plan, Ulaş’ın dördüncü imar planı olacaktır. İller Bankası’nca hâlihazır harita itibariyle, yerleşmenin jeolojik ve jeoteknik etüdü yapılmış, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının (Tarım ve Orman Bakanlığı Sivas İl Müdürlüğü, Orman Genel Müdürlüğü, Sivas Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Milli Savunma Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü, DSİ Genel Müdürlüğü, TEİAŞ Genel Müdürlüğü ve TEDAŞ Genel Müdürlüğü) etüt ve görüşleri alınarak işin ihalesi yapılmıştır.

İller Bankası aracılığıyla yaptırılan bu ilave + revizyon imar planı çalışması, Yüklenici, PLAR Planlama Yayıncılık Reklamcılık Turizm İnşaat Ticaret Ltd. Şti. tarafından yürütülmektedir.

Çalışma kapsamında, araştırma raporu ve ekleri, 1/2000 ölçekli arazi kullanım paftaları, 1/5000 ölçekli sentez ve eşik sentezi paftaları ve fotoğraf albümü üretilmiştir.

İmar planı araştırma sürecinde Ulaş’a gidilerek arazi çalışmaları yapılmıştır. Bu sürede, arazi tespit çalışmalarının yanı sıra planlamaya ilişkin bilgi ve belgeler toplanmış, gerekli anket çalışmaları yapılmış, yetkililerle görüşülmüş ve fotoğraflar çekilmiştir. Yerinde yapılan tespitlerin ve toplanan tüm bilgilerin değerlendirilmesi büro ortamında yapılmıştır. Bu değerlendirmeleri yansıtan araştırma raporu ile tüm bu inceleme ve değerlendirmeler sonucunda, yerleşmenin yerel potansiyelleri ve

İhtiyaçları göz önüne alınarak Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı, Plan Açıklama Raporu ve Yol Profilleri hazırlanmıştır.

2. Plan Kararları

Ulaş yerleşmesi için hazırlanan imar planı, yerleşmenin üçüncü imar planı olacaktır. İmar planı çalışmalarında kullanılacak olan hâlihazır harita, 02.11.2016 yılı onanlı olup; 1.882 ha alanı kapsamaktadır. İlçenin halihazır haritası 9 adet 1/5000 ve 74 adet 1/1000 ölçekli haritalardan oluşmaktadır. Hazırlanan analiz çalışmaları, mevcut halihazır harita sınırları bütününde, 1.882 ha alanı kapsayacak şekilde ele alınmıştır.

Ancak, Planlama çalışmasına esas olan kurum görüşlerinden, Tarım ve Orman Bakanlığı Sivas İl Müdürlüğü'nden alınan görüş, 1994 tarihi onanlı mevcut imar planı sınırları dışında kalan alanlar için, tarım dışı kullanım izni vermemiştir. Bu nedenle, yürütülmekte olan Ulaş (Sivas) İmar Planı kapsamı, ilave planlama alanı olmaksızın, mevcut imar planı sınırları kapsamında revizyon imar planı alanı olarak ele alınmıştır. Yerleşime açılabilir yeni alanlar da olamaması nedeni ile ilave alan planlaması yapılamamış ve planlama çalışması için 1994 plan sınırı eşik kabul edilerek revizyon imar planı çalışması yürütülmüştür.

2018 yılında 2.566 kişi olan yerleşme nüfusunun, 1994 plan sınırı doğrultusunda 2040 senesi için hazırlanan planlarda 7100 kişi olacağı kabul edilmiştir. Ancak kentin gelişme alanları tarım alanları ile çevrilmiş durumdadır. Bu alan doyum kapasitesi olarak ele alınıp, fiziksel veriler ve sınırlar eşik olarak kabul edilerek planlama yapılmıştır. Sivas Valiliği İl Tarım Müdürlüğü'nün "Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik" ile 15.12.2005 tarih ve 20624 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliği" çerçevesinde gerekli tarım dışı amaçlarla kullanılabilir araziler için gerekli görüşler alınamamıştır.

Sivas Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 30.06.2016 tarih ve 97246713/305.08 sayılı yazısında;

"Yapılan incelemede, ilgi yazı eki CD içerisindeki haritada "Görüş İstenen Alan" olarak gösterilen alanın 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 5543 sayılı İskan Kanunu ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin tabiat varlıkları, doğal sit alanları ve özel çevre koruma bölgeleri hakkındaki 13/A maddesi kapsamında kalmadığı sonucuna varılmıştır.

Planlama alanı üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan faaliyetlerde 2870 sayılı Çevre Kanunu ve Kanun kapsamındaki diğer yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Ayrıca; 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. Maddesi uyarınca Bakanlık Makamınca onaylanan ve yürürlükte olan Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına göre "Görüş İstenen Alan" olarak gösterilen alan; "5.1.Koruma İlkeleri", "8.1.1. Kentsel Yerleşme Alanları", "8.2.1. Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları", "8.2.2. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları", "8.2.6.Küçük Sanayi Sitesi Alanları" "8.7.Tarım Arazileri (5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa Tabi Araziler)", 8.10. Çayır-Mera Alanları (Yaylak ve Kışlaklar Dahil)" ve "8.18.2.Karayolu Kenarında ve Köy Yollarında Yapılacak Yapı ve Tesisler" hakkındaki plan hükümleri kapsamında kalmaktadır." denilmektedir. Planlama çalışması sırasında bu belirtilen kanun ve yönetmelik hükümleri dikkate alınmıştır.

Gönderilen veriler incelendiğinde üst ölçekli planlarda yerleşime uygun olarak planlanmış alanlar haricinde tarım alanlarının imara açılması kısıtlanmıştır. Ayrıca, Gıda Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 5403 Sayılı Kanunun Uygulama Talimatının 10.5 bendinde tanımlanan istisnalar kapsamına giren alanlar da bulunmamaktadır. Tarım arazilerinin kullanımı ile ilgili ilk mevzuat düzenlemesi 11.03.1989 tarihinde yapılmış olması, istisna kapsamına giren alanlar olmaması nedeniyle bu tarih sonrası kanun ve yönetmeliklerde belirtilen hükümlere uymayan tarım alanlarındaki gelişmeleri geçersiz kılmaktadır. Bu nedenle, 1882 ha halihazır harita alanı olmasına rağmen tarım alanlarının imara açılma kısıtlanması nedeni ile Ulaş İlave-Revizyon İmar Planı 1994 tarihli ilave imar planı sınırlarını da kapsayan 220 hektar alana ait onaylı Mevcut İmar Planı plan sınırı esas alınarak, Ulaş Gölü üzerinde önerilen alanlar haricindeki 209 hektar alanda hazırlanmıştır.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 15. Bölge Müdürlüğü, Sivas Şube Müdürlüğü tarafından EMS Çevre Araştırmaları Sosyal Hizmetler ve Eğitim Danışmalık Tic. Ltd. Şti. ne yaptırılmış olan, Ulaş Gölleri Sulak Alanı Revize Yönetim Planı Final Raporu 2019-2023 raporu da planlamada göz önüne alınmıştır.

Revizyon imar planı kapsamında;

- Ulaş (Sivas) ilçesi, Ulaş Gölleri Sulak Alanı kapsamında kalmakta olup; bölge. 10.06.2016 tarihinde Ulusal Öneme Haiz Sulak Alan olarak tescillenmiş olup, planlama alanı karayolu kuzeydoğusu Sulak Alan Tampon Bölge Sınırları kapsamında kalmaktadır. Sulak Alan Sınırı içinde kalan bu bölümde, ilgili mevzuat kapsamın planlama gerçekleştirilmiş ve Ulaş Gölleri Sulak Alanı Revize Yönetim Planı Final Raporu 2019-2023 raporu da göz önüne alınmıştır.
- Mevcut imar planı sınırları içerisinde yürütülen revizyon planlama çalışmaları kapsamında; kıyı kenar çizgisinin göl tarafında önerilmiş olan kullanımların kaldırılması gerekmektedir. Bu doğrultuda, mevcut imar planı bulunan ancak Ulaş Gölü üzerinde düzenlenmiş; mesire alanı, terminal, belediye hizmet alanı ve yeşil alanlar gibi kullanımları içeren yaklaşık 12 hektarlık alan planlama alanı sınırı dışında bırakılmıştır. Bu alana ait plan, hazırlanan imar planının onaylanması ile birlikte yürürlükten kaldırılması uygun olacaktır.
- Belirlenen kıyı kenar çizgisi doğrultusunda, Ulaş Gölü kıyısında Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik doğrultusunda uyarlama yapılmıştır.

Ayrıca,

- İlgili Kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda; DSI, Karayolu, Demiryolu, BOTAŞ verileri ile belirlenen koşulları plana yansıtılmış,
- Mevcut durum ile plan arasındaki uyumsuzlukları gideren düzenlemeler yapılmış,
- Güncel mevzuat doğrultusunda plan ve uygulama prensipleri güncellenmiştir.

Ulaş (Sivas) Nazım/Uygulama İmar Planı toplam planlama alanı yaklaşık 209 ha alanı kapsamakta olup, 19 adet 1/1000, 5 adet 1/5000 paftadan oluşmaktadır.

Nazım İmar Planı Planlama Kararları

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanırken; arazinin topoğrafyası (eğimli alanlar, sırtlar, tepeler vb.), tarım alanları, orman alanları, jeolojik veriler, karayolu ve demiryolu güzergâhları, dere yatağı ve sulama alanı gibi fiziki belirleyicilerin yanı sıra mekânsal eksiklikler, kentin gelişme yönleri, yaşayanların ve belediyenin talepleri ve ilgili kurum görüşleri kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu ilgili yönetmelikleri ve şehircilik ilke ve prensipleri göz önünde tutularak imar planlama çalışması yapılmıştır. Güncel kıyı kenar çizgisine göre, Ulaş Gölü kıyısında Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik doğrultusunda düzenleme yapılmıştır.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 15. Bölge Müdürlüğü, Sivas Şube Müdürlüğü tarafından EMS Çevre Araştırmaları Sosyal Hizmetler ve Eğitim Danışmalık Tic. Ltd. Şti.'ye yaptırılmış olan, ULAŞ GÖLLERİ SULAK ALANI REVİZE YÖNETİM PLANI FİNAL RAPORU 2019-2023 raporu Yönetim Planı Kararları 1. Maddesi , “...*Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümleri uyarınca Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü koordinasyonunda, Ulusal Sulak Alan Komisyonu tarafından onaylanan “Ulaş Gölleri Sulak Alan Koruma Bölgeleri”ni gösteren 1/25.000 ölçekli harita ile Yönetmelikte tanımlanan uygulama esasları, Yönetim Planı ile bir bütündür. Yönetim Planının onaylanmasını müteakip Sulak Alan Koruma Bölgeleri haritasının yönetmelik gereği varsa yürürlükte bulunan tüm ölçekli planlara (1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı) işlenmesi sağlanacaktır*” gereğince tampon bölge sınırları planlamada dikkate alınmıştır.

1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı plan notlarında da Yönetim Planı hükümlerine uyulması gerekliliği koşulu belirtilmiştir.

Uygulama İmar Planı Planlama Kararları

Yerleşme kadastro bulunmakta olup; halihazır harita üzerinde bulunan sınırlar ile organik düzende gelişen konutların birbirleri ile olan ilişkileri gözetilerek 1994 plan sınırları içerisinde kalınmış olup, ilave alan önerilmemiştir.

Mevcut imar planı ile kıyı kenar çizgisinin göl tarafında önerilmiş olan kullanımların kaldırılması gerekmektedir. Bu sebeple, mevcut imar planı bulunan ancak Ulaş Gölü üzerinde düzenlenmiş olan yaklaşık 12 hektarlık alan plan sınırı dışında bırakılmıştır. Bu alana ait planın, hazırlanan imar planının onaylanması ile birlikte yürürlükten kaldırılacağı öngörülmüştür.

Ulaş Gölü onaylı kıyı kenar çizgisine göre belirlenen 50 metre sahil şeridi içerisinde kalan alan; Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte belirtilen kullanımlar doğrultusunda rekreatif alan olarak belirlenmiştir. Kıyı kenar çizgisine göre ikinci 50 metre sahil şeridi içerisinde ise söz konusu Yönetmelikte belirtildiği gibi yapılması uygun bulunan Günöbirlik Tesis Alanı ile otopark alanı önerilmiştir. İkinci 50 metre içerisinde bulunan ve karakol olarak kullanılan resmi kurum alanı 03.08.1990 tarih ve 20594 sayılı Resmi Gazete ile yayınlanan Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin, 18. maddesi dördüncü paragrafı (Değişik: RG-30/3/1994-21890) doğrultusunda korunmuştur.

Az eğimli arazide konumlanmış olan yerleşmede, mümkün olduğunca kadastral yollara uygun bir düzenleme yapılmıştır. Mevcut imar planında dere olarak görünen ancak imar planı çalışmaları için alınan DSİ görüşü içerisinde yer almayan alanlar plan çalışmalarının el verdiği ölçüde yol olarak planlanmıştır.

Bakü-Tiflis-Ceyhan (BTC) Ham Petrol Boru Hattı üzerindeki arazi kullanım kısıtlamalarına yönelik BOTAŞ International şirketi bilgi notunda belirtildiği üzere; MEP iştirakçileri (Proje Yatırımcıları) boru hattı koridoru ve diğer daimi arazilerde, üzerinde ve/veya altında inşaat yapma hakkı da dahil olmak üzere münhasır kullanım, tasarruf ve kontrol etme hakkına sahiptir. Bu doğrultuda; BTC Ham Petrol Boru Hattı boyunca 8 metre koridoru mülkiyet hakları BOTAŞ adına düzenlenmiştir. BOTAŞ International 29.12.2019 tarih ve 0857 sayılı yazısında belirtildiği üzere;

“8 Metre Koridorunda Aşağıda Belirtilen İşler Yasaklanmıştır:

- *İşletmecinin ekipmanlarından herhangi birinin güvenli biçimde işletilmesini engelleyebilecek her türlü faaliyet,*
- *Toprağın 30 cm’den daha derin sürülmesi, sulama kanalları yapılması,*
- *Ağaç ve çalı dikimi,*
- *Baraj kurulması veya boru hattının su altında bırakılması,*
- *Her türde ateş yakılması, aşındırıcı veya zararlı maddelerin atılması,*
- *Bina tesisat veya diğer kalıcı yapıların inşası,*
- *Boru hattı koridorunda ekipman ve makineler için park yeri veya hizmet alanlarının inşası,*
- *Boru hattı koridoru üzerinden tonajlı araçların geçişi izne tabidir.*
- *Her türlü kazı, dolgu vb. çalışmaları.*

50 Metre Koridoru Arazi Kullanım Kısıtlamaları:

50 metre mesafe içerisinde gerçek ya da tüzel kişiliklerce yapılacak projelere ilişkin hususlar ile izlenecek yol Ev Sahibi Hükümet Anlaşması’nın Ek 4’ünde aşağıda verildiği şekilde açıklanmıştır:

“3.9 MEP İştirakçileri’nin (Proje Yatırımcılarının) önceden yazılı rızası alınmadan aşağıda belirtilen faaliyetleri gerçekleştirmek kanunsuz sayılacaktır:

- *Tesislerin her iki yanında (50) metre içerisinde temel kazıkları çakmak,*
- *İnşaat koridoruna ya da proje faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi için MEP İştirakçileri’ne verilen diğer alanlara girmek,*
- *MEP İştirakçilerinin hak sahibi olduğu Arazi Hakları ile, herhangi bir yol, demiryolu, elektrik hattı, tesisat, boru hattı, ve amme tesisinin (“Kesişen Proje”)*

kesmesi veya etkilemesi durumunda, Boru Hattını Kesen Proje, Devlet Makamlarınca onaylanmadan ve MEP İştirakçilerinin onayı alınmadan projeyi gerçekleştirmek.

Boru Hattını Kesen Projesini gerçekleştirmek isteyen taraf;

(1) Kesişen Projesinin güvenlik ve etkinliğine ilişkin bilgi ve belgeleri, uygulanmasına ilişkin olarak, proje faaliyetleri ile çelişmeyecek biçimde yürütüleceğine dair yeterli detayları temin ederek, MEP iştirakçilerinin projeyi, kendi ölçü ve kriterlerine göre değerlendirmesinin ve kendi iradesiyle kabulüne karar vermesini sağlar.

(2) Kesişen Proje'yi uygulamak için MEP İştirakçileri'ne oluşturulacak masraflar için, MEP İştirakçileri'ne bir "tazminat garantisi" sunar.

500 Metre Koridoru Arazi Kullanım Kısıtlamaları:

500 metre mesafe içerisinde gerçek ya da tüzel kişiliklerce yapılacak projelere ilişkin hususlar ile izlenecek yol Ev Sahibi Hükümet Anlaşması'nın Ek 4'ünde aşağıda verildiği şekilde açıklanmıştır:

3.9 MEP İştirakçileri'nin (Proje Yatırımcılarının) önceden yazılı rızası alınmadan tesislerin her iki yanında (500) metre içerisinde patlayıcı kullanmak yasaklanmıştır." Bu doğrultuda; bilgi notunda belirlenen kısıtlamalar dikkate alınarak çevre kullanımlar belirlenmiştir.

Yerleşmede bulunan meskun dokunun doğal yapıyı yansıtması dolayısı ile mümkün olduğunca korunmasına çalışılmıştır. Yeni konut alanları tarım dışı kullanım kısıtlamaları nedeniyle mevcut plan sınırı içerisinde meskun konut alanlarının çeperlerinde planlanmıştır. Yerleşik alan mevcut dokusu korunmuş ve mevcut yapı düzeni göz önüne alınarak eski dokuda bitişik ve ayrık düzen, öneri konut alanlarında ayrık nizam yapılaşma önerilmiştir. Gelişme konut alanlarındaki ortalama parsel büyüklüğü 500 m² olarak kabul edilmiştir. Mevcut eğilimler gözetilerek düzenli parselasyonların yapılabileceği konut adaları oluşturulmuştur.

Mevcut imar planında öngörülen nüfus doğrultusunda, yetersiz olan sosyal ve teknik altyapı alanları tekrar gözden geçirilerek; planlama kabul nüfusunun ihtiyaçları doğrultusunda mevcut yönetmelikte belirtilen standartlara uygun olarak revize edilmiştir. Revizyon plan çalışmasında planlama alanına herhangi bir alan ilave edilmediğinden, sosyal donatı alanı eksikliği mevcut alan içerisinde çözümlenmeye çalışılmıştır. Kent bütününde alt merkezler oluşturularak donatı alanları erişilebilirlik

mesafeleri ve komşuluk ünitesi ilişkileri düşünülerek planlanmıştır. Yürüme mesafelerinin optimumda tutulması bir kriter olarak alınmıştır.

İlçede bulunan mevcut yollarının dar ve yetersiz olması göz önünde bulundurularak, gerekli hallerde genişletilmiştir. Ulaşım ağının omurgası kabul edilebilecek ana yol aksları 15 ve 12 metre, toplayıcı-dağıtıcı trafik aksları 12 ve 10 metre, konut adaları arası servis yolları ise 7 metre genişliğinde düzenlenmiştir. Aynı zamanda göl etrafında düzenlenen rekreatif alan ile planlama alanı batısında yer alan teknik-sosyal altyapı alanı arasında, dere güzergahı dikkate alınarak, bisiklet yolu önerilmiştir. Ayrıca, yerleşim genelinde yapılan bölgelemeye göre kat rejimi belirlenmiş olup; bu katlara uygun olarak yol genişlikleri yeniden düzenlenmiştir.

Ulaş yerleşiminde TÜİK 2018 Nüfus verilerine göre hane büyüklüğü 3,91'dir. Planlama alanı projeksiyon yılı olan 2040 senesinde hane büyüklüğü 3,50 kişi olacağı ve hanede tek aile yaşayacağı öngörülmektedir.

Plan döneminde yerleşmenin dokusuna paralel olarak konut alanlarında ortalama parsel büyüklüğü 500 m² olarak kabul edilmiştir. Meskun Konut Alanı (E:0,50) olan yerlerde iki katlı yapı ve her birinde birer hanenin bulunduğu, Meskun Konut Alanı (E:1.00) olan yerlerde 4 katlı yapıların bulunduğu ve her katta bir hanenin bulunduğu dikkate alınarak Gelişme Konut Alanı (E:0,50) ve (E:1,00) olan yerlerde de benzer kabuller yapılmıştır. Ticaret ve Konut Karma Kullanım Alanlarında zemin kat ticaret, üst katlar ise konut kullanım oranı yüzde 70'i geçmeyecek şekilde konut alanı olarak kullanılması planlanmıştır. Nüfus hesaplanırken ortalama parsel büyüklüklerine göre yerleşimde yer alan hane sayısı elde edilmiştir. Bu hane sayısı ile 2040 projeksiyon dönem için öngörülen ortalama hane büyüklüğü göz önüne alınarak plan döneminde nüfus 7.000 kişi olarak hesaplanmıştır.

Tablo 76: Planlama Alanı Projeksiyon Dönem Nüfus Dağılımı

	Alan (m ²)	Emsal	Parsel Büyüklüğü (m ²)	Hane Büyüklüğü	Nüfus
Meskun Konut Alanı (E=0.50)	76.778,10	0,50	500	3,50	537
Meskun Konut Alanı (E=1.00)	3.996,48	1,00	500	3,50	112
Meskun Konut Alanı (2 Katlı)	231.541,10		500	3,50	1.621
Meskun Konut Alanı (3 Katlı)	40.272,65		500	3,50	846
Meskun Konut Alanı (4 Katlı)	7.112,55		500	3,50	199
Gelişme Konut Alanı (E=0.50)	397.634,93	0,50	500	3,50	2.783
Gelişme Konut Alanı (E=1.00)	4.718,29	1,00	500	3,50	132
TICK (2 Katlı)	494,00		500	3,50	3
TICK (3 Katlı)	3.333,53		500	3,50	47
TICK (4 Katlı)	34.277,12		500	3,50	720
Toplam	800.158,74		500,00	3,50	7.000

Kaynak: Büro Çalışmaları

Yürürlükteki imar planı; 1992 senesinde projeksiyon tarihi 2010 ve projeksiyon nüfusu 6.500 olacak şekilde hazırlanmış ve daha sonrasında 23 Aralık 1992 yılında Yatılı Bölge Okulu ve Köy Hizmetleri Bakım Evi alanlarını kapsayan ilave imar planı yapılmış; 22 Eylül 1994 tarihinde 1992 İlave İmar Planı ile Yatılı Bölge Okulu olarak planlanan yerde küçük sanatlar sitesi düzenleyen imar planı değişikliği ve kentin kuzeyinde spor alanı olan bölgede konut alanları, Yatılı Bölge Okulu, mesire alanı ve ağaçlandırılacak alan düzenleyen İlave İmar Planı hazırlanmıştır. 8 Temmuz 1996 tarihinde ise kentin doğusunda mevcut imar planına bitişik alanlarda gelişme konut alanlarını içeren ilave imar planı yapılmıştır. 08.10.1999 tarihinde tüm yerleşme genelinde daha önce onanmış olan imar planı tadilatlarını mevcut plan üzerine işleyen revizyon imar planı Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır. Planlanma alanında yapılan bu ilave ve revizyonlar sonucunda mevcut imar planı projeksiyon nüfusu geçerliliğini kaybetmiştir. Bu sebeple de yürürlükteki imar planının doyum nüfusu planda belirtilen yapılaşma şartlarına göre tekrar hesaplanmıştır. Aşağıda belirtilen tabloda mevcut uygulama imar planının yoğunluk dağılımı yer almaktadır.

Tablo 77: Planlama Alanı Mevcut İmar Planı Kapasite Nüfus Dağılımı

	Alan (m2)	Emsal	Parsel Büyüklüğü (m²)	Hane Büyüklüğü	Nüfus
Meskun Konut Alanı (2 Katlı)	246.985,23		500	3,50	2.593
Meskun Konut Alanı (3 Katlı)	30.502,42		500	3,50	641
Meskun Konut Alanı (4 Katlı)	3.385,47		500	3,50	95
Öneri Konut Alanı (E=0.50)	428.562,75	0,50	500	3,50	3.000
Öneri Konut Alanı (E=1.00)	3.306,53	1,00	500	3,50	93
TICK (4 Katlı)	18.390,34		500	3,50	386
Toplam	731.132,74		500,00	3,50	6.808

Kaynak: Büro Çalışmaları

Projeksiyon dönem nüfusu, yürürlükteki imar planı doyum nüfusunun üzerindedir. Bunun başlıca nedeni olarak; mevcut kadastral durum göz önüne alınarak, bütüncül ve işlevsel konut alanları oluşturulması amacı ile mevcut imar planındaki daha küçük parçalı konut adalarının, hazırlanan imar planı kapsamında mevcut kadastral parseller doğrultusunda bütüncül hale getirilmesidir. Ayrıca mevcut imar planı kapsamında taşkın sınırına kadar donatı-konut dengesi göz önüne alınarak konut alanları eklenmesi sayılabilir.

2016 yılı arazi çalışması doğrultusunda hesaplanan kullanım alanları, planlama dönemi nüfusu için gerekli olan standartlar ve bu standartlara göre nüfusun ihtiyacını karşılamak adına olması gereken alan büyüklükleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 78: 2016 Yılı Mevcut Arazi Kullanım Alanı ve 2040 Yılı Projeksiyon Dönem İçin Mekânsal Standartlar

Kullanımlar	Standart (m²/kışı)	2016 Mevcut (m²)	2040 Gerekli Alan (m²)*	İlave Edilecek Alan (m²)
Anaokulu	0,50	2.356	3.500	1.144
İlkokul	2,00	3.264	14.000	10.736
Ortaokul	2,00	27.136	14.000	-13.136
Ortaöğretim (Lise)	2,00	12.532	14.000	1.468
Aktif Yeşil	10,00	17.011	70.000	52.989
Sağlık Tesisi	1,50	3.115	10.500	7.385
Sosyo-Kültürel Tesis	0,75	2.586	5.250	2.664
İbadet Yeri	0,50	6.958	3.500	-3.458
Teknik Altyapı	1,00	2.633	7.000	4.367

Kaynak: Büro Çalışmaları

*Öneri İmar Planı 2040 senesi projeksiyonu nüfusu olan 7.000 kişiden hesaplanmıştır.

Tablo 79: Mevcut İmar Planı ve 2040 Yılı Uygulama İmar Planı Projeksiyon Dönem Mekânsal Dağılımı

KULLANIM	Mevcut Uygulama İmar Planı		Öneri Uygulama İmar Planı			
	Alan (m ²)	Alan (%)	Alan (m ²)	Alan (%)	Standart (m ² /kişi)	Alan (m ² /ki)*
Gelişme Konut Alanı	431.929,05	19,64	402.353,22	19,25		57,48
Meskun Konut Alanı	280.912,58	12,78	359.700,88	17,21		51,39
Ticaret-Konut Alanı	-	-	38.104,64	1,82		5,44
Ticaret Alanı	38.580,02	1,75	1.868,85	0,19		0,27
Pazar Alanı	10.741,97	0,49	8.677,16	0,42		1,24
Belediye Hizmet Alanı	26.371,71	1,20	21.545,30	1,03		3,08
Resmi Kurum Alanı	34.564,02	1,57	23.236,06	1,11		3,32
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	14.784,03	0,67	6.151,78	0,29		0,88
Küçük Sanayi Alanı	25.172,42	1,14	17.861,18	0,85		2,55
Askeri Alan	5.391,29	0,25	5.323,54	0,25		0,76
Günöbirlik Tesis Alanı	-	-	15.864,86	0,76		2,27
Park Alanı	147.047,90	6,69	84.821,27	4,06	10,00	12,12
Çocuk Bahçesi	-	-	1.826,82	0,09		0,26
Rekreatif Alan	-	-	52.328,70	2,50		7,48
Mesire Alanı	81.211,73	3,69	-	-		-
Meydan	-	-	1.896,27	0,09		0,27
Anaokulu Alanı	3.707,76	0,17	3.800,00	0,18	0,50	0,54
İlkokul Alanı	7.152,76	0,33	16224,50	0,78	2,00	2,32
Ortaokul Alanı	-	-	55.913,58	2,67	2,00	7,99
Lise Alanı	6.962,60	0,32	14.680,65	0,70	2,00	2,10
Eğitim Alanı	54.670,84	2,49	-	-		-
Sağlık Tesisi Alanı	9.427,59	0,43	10737,26	0,51	1,50	1,53
Sosyal Tesis Alanı	7.418,90	0,34	5.869,87	0,28	0,75	0,84
Yurt Alanı	-	-	935,69	0,04		0,13
Yaşlı Bakımevi Alanı	-	-	1.539,44	0,07		0,22
Açık Spor Tesisi Alanı	33.229,90	1,51	15.651,76	0,75		2,24
Cami Alanı	4.945,13	0,22	4.297,43	0,21	0,50	0,61
Mezarlık Alanı	-	-	67.442,49	3,23		9,64
Ağaçlandırılacak Alan	141.190,97	6,42	49.199,44	2,35		7,03
Tarımsal Nitelikli Alan	22.080,51	1,00	18.649,78	0,89		2,66
TCDD Alanı	102.514,95	4,66	103.879,05	4,97		14,84
Terminal (Otogar)	8.603,47	0,39	-	-		-
Kanal/Dere	92.333,72	4,20	87.530,77	4,19		12,51
Trafo Alanı	-	-	100,13	0,00	1,00	0,01
Teknik Altyapı Alanı	438,47	0,02	4.499,22	0,22		0,66
Yollar	607.435,62	27,63	587.432,20	28,13		84,00
TOPLAM	2.198.819,91	100,00	2090467,78	100,00		298,66

Kaynak: Büro Çalışmaları

*Öneri İmar Planı Toplam Nüfusu Olan 7.000 kişiden hesaplanmıştır.

Mekânsal projeksiyonlar yapılırken; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Plan Yapımına Dair Esaslarına Ait Yönetmelikte belirtilen nüfus değerinde gösterilen Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Standartları dikkate alınmış ve sosyal donatı alanları bu standartlara göre oluşturulmuştur.

İlçedeki yeşil alan eksikliğini gidermek amacıyla kişi başına yaklaşık 12 m² aktif yeşil alan ayrılmıştır. Yeşil alanlar, mümkün olduğu kadar mülkiyetlerden ortak paylar alınarak oluşturulmaya çalışılmıştır.

Revizyon imar planı kapsamında; nüfusun kentsel etkinliklerinin sürdürülebilmesi için gerekli olan genel hizmet alanlarının oluşturulabilmesi amacıyla yapılan düzenlemeler neticesinde, plan genelinde ki Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) %47,91 olarak belirlenmiştir. Onaylı imar planlarının, İmar Uygulaması yapım aşamasında DOP oranının ilgili yönetmeliklerde belirtilen DOP' un %45'e düşürülebilme amacıyla;

- Düzenleme sahası içerisinde kalan tescil harici alanların ayrı ayrı tespit edilerek sınırlandırılması ve her bir parça tescil harici alanın imar planındaki umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelen kısımlarından başlanarak DOP' un %45'e düşülmesine yönelik kullanılması,
- Düzenleme sahası içerisinde yer alan belediye mülkiyeti ve kamuya ait taşınmazlardan yada hazine mülkiyetindeki taşınmazlardan muvafakat alınmak kaydıyla DOP' un %45'e düşülmesine yönelik kullanılması,

Yürürlükte bulunan imar planına ait plan hükümleri ile öneri imar planı hükümleri karşılaştırma tablosu ve planların karşılaştırmalı görseli aşağıda yer almaktadır.

**ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU**

Yürürlükteki Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri	Öneri Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri
- Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır. - Planda jeolojik sakıncalı alan olarak görülen yerlerde yeraltı su seviyesinin dikkate alınması ve yapılarda zemin emniyeti taşıma gücü ve temel seçimi açısından gerekli zemin etütlerinin yapılması gerekmektedir. - Planda taşkın alan olarak görülen alanlar DSI kanal projesi yapılmadan iskana açılmaz. - Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları: o İçerisinde motel ve lokanta bulunabilen akaryakıt ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.	A. GENEL HÜKÜMLER 1) Bu plan, plan paftaları, plan notları ve plan açıklama raporları ile bir bütündür. 2) Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri geçerlidir. 3) Planlama alanı kapsamında, nazım imar planı değişikliği yapılmaksızın nazım planın ulaşım, yoğunluk ve kullanım kararlarında olumsuzluklar içeren ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan Uygulama İmar Planı değişiklikleri yapılamaz. 4) Plan ve Plan Notlarında belirtilmeyen hususlarda; • 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri, • 3194 İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, • 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, • 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, • 30.01.2002 tarih ve 24656 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği, • 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik, • 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve "Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik", • 30.11.2000 tarih ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği, • 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Mükerrer Resmî Gazetede yayınlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği • 15.05.1997 tarih ve 22990 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, • 22.02.2018 tarih ve 30340 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Otopark Yönetmeliği, • 25.08.1988 tarih ve 19910 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Sığınak Yönetmeliği, • 04.06.2010 tarih ve 27601 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi Ve Yönetimi Yönetmeliği, • 26.03.2010 tarih ve 27533 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Atıkların Düzenli Depolanmasına Dair Yönetmelik, • 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, • 28.10.2017 tarih ve 30224 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik, • 19.12.2007 tarih ve 26735 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, hükümlerine uyulacaktır. 5) Planlama alanında, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından hazırlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre en büyük yer ivmesi 0.2 g olarak belirlenmiştir. Buna göre düşük-orta tehlike sınıfı içerisinde yer almaktadır. Buna göre; Resmi Gazetede 18.03.2018 tarih ve 30364 sayı ile yayınlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine titizlikle uyulacaktır. 6) 10.06.2016 tarihinde Ulusal Önele Haiz Sulak Alanlar statüsünde yer aldığı tespit edilen, Ulaş Gölü Sulak Alanı tescil sınırları içerisinde yapılacak faaliyetlerde Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğine uyulacaktır. 7) Ulaş Gölü ve çevresi, tescilli Ulusal Önele Sahip Sulak Alanlar arasındadır. 2011 yılında Sulak Alan Envanteri Ekolojik Risk Analizi çalışmaları yapılarak hazırlanan 2013-2017 yıllarına ait yönetim planı ile Tödürge Gölü ve Ulaş Gölleri Sulak Alan Revize Yönetim Planı 2019-2023 bulunmaktadır. Mevcut Yönetim Planı ile sonrasında hazırlanacak Yönetim Planı hükümlerine uyulacaktır. 8) Kültür ve Turizm Bakanlığı Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 18.04.2017 tarih ve 790 sayılı yazısı doğrultusunda; taşınmazlar üzerinde yapılacak olan çalışmalar sırasında (hafriyat vb.) veya herhangi bir inşaat ve fiziki faaliyetler esnasında ortaya çıkabilecek taşınır ya da taşınmaz kültür varlığının bulunması halinde 2863 sayılı Kanun'un 4. maddesi gereği çalışmaların derhal durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi zorunludur. 9) Ulaş (Sivas) İmar Planına Esas Alanlarının Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışmaları işi İller Bankası tarafından PELİT Mimarlık Mühendislik Ltd. Şti.'nin alt yüklenicisi olan ARE Jeoteknik Ltd. Şti. tarafından hazırlanarak, 31.03.2017 tarihinde onanmıştır. Hazırlanan jeolojik etüt raporuna göre planlama alanı; Önemli Alanlar-5.1 (ÖA-5.1) kategorisinde yer almaktadır. ÖNEMLİ ALANLAR-5.1. (ÖA-5.1): Önemli Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar • İnceleme alanında jeolojisini, Alüvyon birim ve Gülendere formasyonu ile Selimiye formasyonunun Yağbasan üyesi ayrışma ürünlerinin oluşturduğu ve alanın eğim değeri %0-10 aralığında değişmektedir. Bu alanlardaki zeminlerin, "düşük-orta-yüksek-çok yüksek" şişme derecesine sahip olduğu belirlenmiştir. Ayrıca, inceleme alanının kuzeydoğu sınırında bulunan ve gölet ile iç içe geçen sazlık ve bataklık alanlarda oturma, taşıma gücü vb. mühendislik problemleri beklenecektir. Bu nedenle inceleme alanının tamamı yerleşime uygunluk açısından Önemli Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma açısından, sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiş, raporda ek pafta "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda; • İnceleme alanındaki zeminlerde oturma, şişme, taşıma gücü vb. mühendislik problemlerine yönelik ayrıntılı çalışma zemin etütlerinde yapılarak gerek görülmesi halinde yapılacak zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir. • Yapı yükleri yerinde oluşmuş (rezidüel) birim altındaki kaya ortamındaki kıltaşı-kumtaşı kesimlere veya zemin iyileştirilmesi yapılan

**ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU**

	mühendislik problemleri gözlenmeyen seviyelere taşıtılmalıdır. • Yapılaşmalarda çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır. • Alüvyon ve Yağbasan formasyon formasyon rezidüelinin (yerinde oluşmuş) şişme derecesi “düşük-ortayüksek ve çok yüksek” olduğundan, yapılacak hafif yapılar ve altyapı tesislerinde olabilecek hasarlara karşı alınacak önlemler zemin-temel etütlerinde belirlenmelidir. • İnceleme alanının kuzey kesiminde kalan göletin yağışlı dönemlerde taşma riski ile ilgili olarak planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı planlamanın DSİ'nin güncel görüşü doğrultusunda yapılmalıdır. • Gölet kenarında yer alan sazlık, bataklık alanlarda yapılaşmaya gidilmeden önce alınacak mühendislik önlemleri zemin-temel etütlerinde belirlenmelidir. • Bu alanlarda yer yer gözlenen dolgu birimlerin, zemin temel etütlerinde kalınlığı ve yayılımı belirlenerek bina temelleri dolgu altındaki jeolojik birimlerin mühendislik sorunları içermeyen seviyelerine taşıtılmalıdır. • Her türlü yapılaşmadan “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır. • Temel tipi, temel derinliği ve yapıların yapılan temel seviyesinin mühendislik parametreleri, (şişme, oturma ve taşıma gücü vb.) zemin ve temel etüd çalışmalarında belirtilmelidir. 10) Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır. 11) DSİ tarafından Etüt, Planlama ve Tahsisler Dairesi Başkanlığı 28.11.2016 tarih ve 787357 sayılı yazısında belirttiği üzere; Tecer ırmağının Km:0+000-4+400 ile Km:5+835-9+375 arası doğal dere yatağı yetersiz olup, ıslah tip kesitleri Belediyesince uygulanmadan taşkın etki alanlarında yerleşime izin verilmemelidir. 12) Karayolları Genel Müdürlüğü 16. Bölge Müdürlüğü 04.02.2020 tarih ve E.31898 sayılı yazısında belirttiği üzere; • Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı (Alanı) Karayolları Kamulaştırma Sınırı içinde kalan alanlardır. Bu alanlarda Karayolları Genel Müdürlüğünden izin alınmadan hiçbir yapı ve uygulama yapılamaz, • Kamulaştırma sınırı içerisinde yer alan yol projesi şematik olup ölçü alınamaz, • Karayoluna cepheli parsel üretilemez. B. ÖZEL HÜKÜMLER 1. SINIRLAR VE İMAR UYGULAMALARI 1.1. İmar uygulamalarında mevcut yapılaşma ve kadastral yapıya uyulması zorunluluğu durumunda; yol aksını ve yol genişliğini değiştirmemek koşulu ile 2 m'ye kadar değişiklik ve düzenleme yapmaya belediyesi yetkilidir. 1.2. İmar parselleri elde edilmeden, yol, yeşil alan, otopark gibi ortak kullanım alanlarının kamuya terki sağlanmadan, inşaat ruhsatı verilemez. 1.3. Yapıların inşaat alanı hesabı net parsel (imar parseli) üzerinden yapılacaktır. İnşaat alanı kat sayısı, (emsal, kaks vb.) Mevzuata göre oluşturulan imar parseli üzerinden verilecektir. 1.4. Bu plana istinaden oluşturulacak parsellerde teknik altyapı tesisleri bulunması halinde ilgili kurum ve kuruluşlardan olumlu görüş alınmadan yapı (inşaat) ruhsatı düzenlenemez. 1.5. Planda ön bahçe mesafesi ayrıca belirtilmemişse, ön bahçe mesafesini (yerleşmenin yerleşik dokusunun korunması amacıyla) oluşmuş cephe hattını dikkate alarak belirlemeye belediyesi yetkilidir. İmar adalarında teşekkül varsa, teşekküle göre ön bahçe mesafelerini belirlemeye belediyesi yetkilidir. 2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIM DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR: 2.1. Tarım Alanları: Tarım Alanlarında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Bu alanlarda ifraz yapılamaz. 3. GELİŞME VE MESKUN KONUT ALANLARI 3.1. Konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır. Ayrıca; İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, anaokulu ve kreş ile gelişme alanları hariç; Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane, aile sağlığı merkezi, ağız ve diş sağlığı merkezi, diyaliz merkezi, acil servis içermeyen tıp merkezi, psikoteknik değerlendirme merkezi, üremeye yardımcı tedavi merkezi, fizik tedavi müessesesi, genetik hastalıklar tanı merkezi, evde bakım merkezi, işitme cihazı merkezi, ısmarlama protez ve ortez merkezi ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir. 3.2. Ticaret-Konut kullanım alanı olarak gösterilmemiş olan konut adalarında Belediye Meclis Kararı alınması koşulu ile alanın günlük
--	--

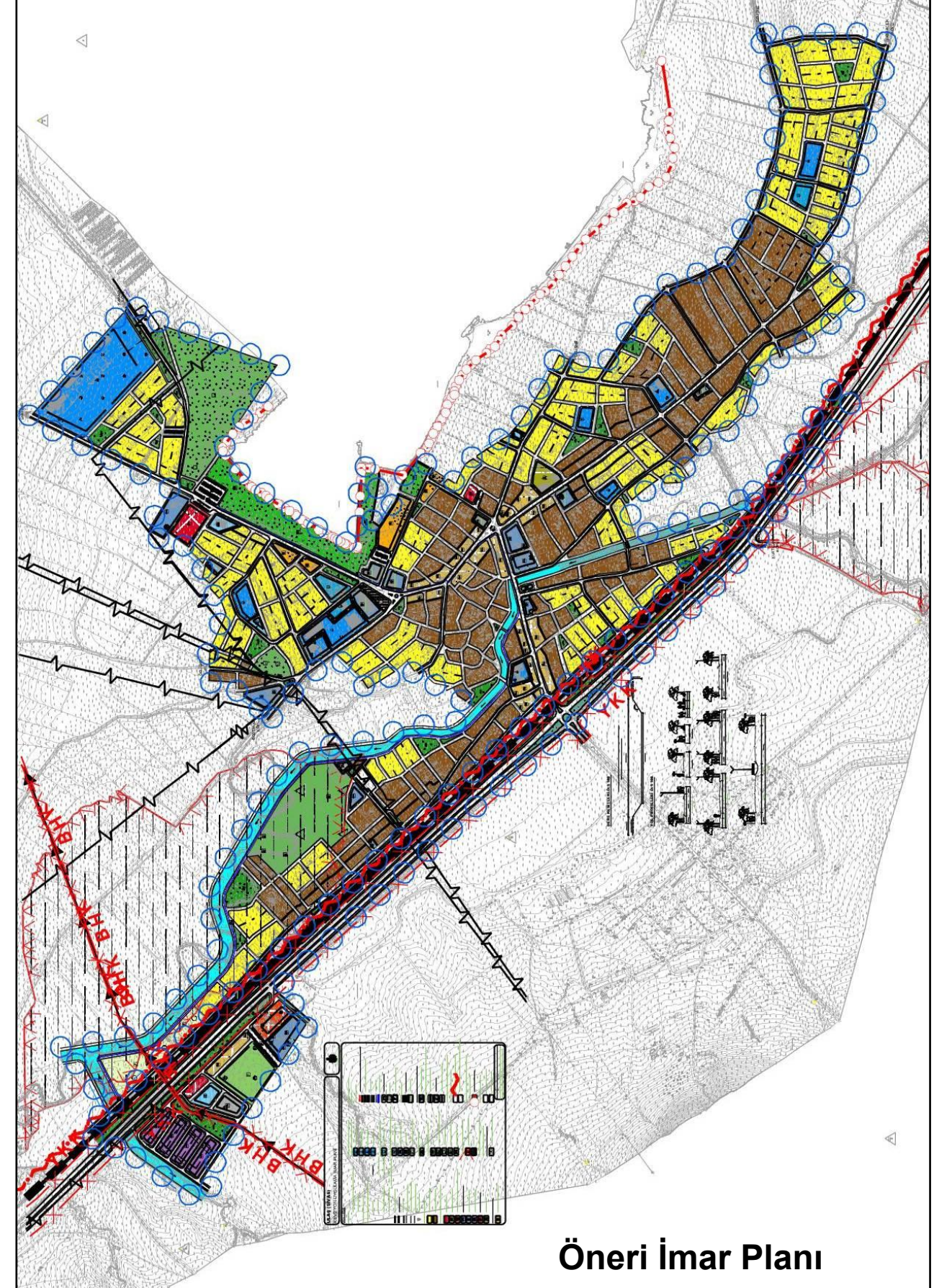
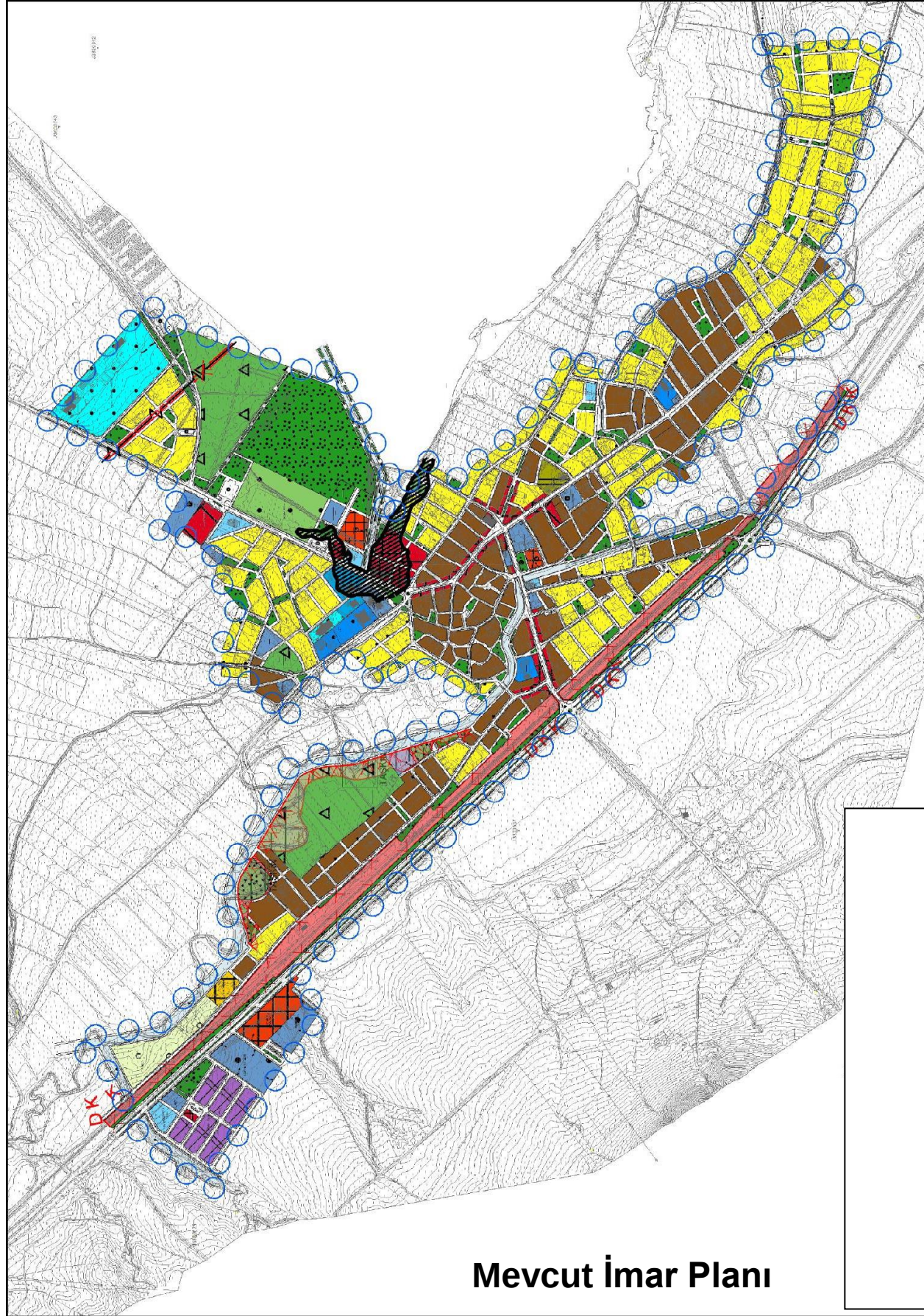
**ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU**

	İhtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari birimler yer alabilir. 3.3. İfraz ve kademe hattı şematik olup, bu çizgiler esas alınmak kaydıyla, mülkiyet düzeni göz önünde bulundurularak en çok 3 metre kaydırma yapılarak parselasyon düzenini tanzime belediye yetkilidir. 3.4. Meskun yapı adalarında, tüm parsellerin yapılaşması nedeniyle mahreç alamayan parsellere geçiş hakkı vermeye belediyesi yetkilidir. 3.5. Ön bahçe mesafesi verilmeyen adalarda, bahçe mesafesini Planlı alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre belirlenir. 3.6. Konut alanlarında ifraz sonucu oluşan en az parsel büyüklüğü 500 metrekaredir. 3.7. “▼” sembolü yapının cephe aldığı yönü gösterir. 4. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI 4.1. Ticaret Alanı: Planla getirilen yapılanma koşulları aşılmamak kaydı ile parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava, vb. çevre kirliliği yaratmayan ticari kullanımlar yer alabilecektir. 4.2. Ticaret-Konut Alanı: TİCK (Ticaret + Konut) gösterilen yapı adalarında; zemin kat ticaret, üst katlar ise konut kullanımında olabilir. Bu alanlarda konut kullanım oranı yüzde 70'i geçemez ve parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava vb. çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer alamaz. 4.3. Resmi Kurum Alanı: Bu alanda, kamu kurum ve alanlarına ait tesisler ve bunlara ait sosyal tesisler, emniyet, haberleşme ve teknik altyapı tesisleri (su dağıtım, depolama tesisi, vb.) yapılabilir. 4.4. Belediye Hizmet Alanı: Bu alanlarda belediye hizmetlerinin gerçekleştirilmesine yönelik yapı ve tesisler yapılabilir. 4.5. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı: Akaryakıt ve LPG istasyonlarında, ilgili mevzuat hükümlerine, standart ve sınırlamalara uyulacaktır. 4.6. Pazar Alanı: Pazarlamaya yönelik üstü kapalı alanlar ile günübirlik kullanıma yönelik idari tesis, genel tuvalet, vs. ile otopark gibi kullanımların yer alabilir. 5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI Sosyal Donatı Alanlarında; belirlenen yapılaşma koşulları mevcut yapılar yenilenirken uygulanacaktır. 5.1. Eğitim Tesis Alanı: Bu alanlarda, anaokulu, ilköğretim, ortaöğretim ve mesleki öğretim tesisleri yapılabilir. 5.2. Sağlık Tesis Alanı: Bu alanlarda hastane, sağlık ocağı, dispanser, fizik tedavi merkezi, vb. tesisler yapılabilir. 5.3. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları: Yurtlar, çocuk yuvası, yaşlı bakım evi, vb. sosyal hizmet amaçlı tesisler ve kültür merkezleri, halk eğitim merkezleri, kütüphane, sinema, tiyatro, vb. kültürel tesislerin yapıldığı alanlardır. 5.4. Spor Tesis Alanı: Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bu alanlarda kent ölçekleri hiyerarşisine göre gerekli spor ve oyun alanları bulunur. Bunlar futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni vb. gibi spor faaliyetlerini ihtiva eden açık ve kapalı tesis alanlarıdır. E=0.10, Yençok=6.50 m olarak belirlenmiştir. 5.6. İbadet Yeri: Dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret. v.b) yer alamaz. 6. SANAYİ VE KÜÇÜK SANAYİ TESİS ALANLARI 6.1. Küçük Sanayi Alanları: Küçük sanayi sitesi kapsamında inşa edilecek yapılarda Sanayi ve Ticaret Bakanlığının yürürlükteki atölye ve genel idari hizmet binalarına ait standartlara uyulacaktır. Küçük sanayi sitelerinde parsel bazında münferit yapı yapılamaz. E=0.50, Yençok= 5.50 metre olacaktır. 7. TURİZM ALANLARI: 7.1. Günübirlik Tesis Alanları: Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m²'yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerdir. Bu alanlarda; E=0.20, Yençok=4.50 metredir. Asma kat yapılması halinde Yençok=5.50 metre olabilir. 8. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR: 8.1. Çocuk Bahçeleri: Çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçlerinde 6 m²'yi geçmeyen büfe, süs havuzu, pergola ve genel heladan başka tesis yapılamaz. 8.2. Parklar: Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planındaki park alanlarının içerisinde park için gerekli başka tesisler gösterilmemişse, otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı, h=4,50 m'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergola, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, trafo gibi tesisler yapılabilir. 8.3. Meydan: Yol, kavşak, bina, park vs. mimari veya doğal elemanlarla sınırları belirlenmiş ve toplumsal işlevlere sahip olan üstü kapalı olmayan, alanın özelliği bozulmadan altı özel mülkiyete konu edilmeksizin ve meydan kullanımı engellenmeksizin otopark ve diğer amaçlarla katlı olarak kullanılabilen alanlardır. 8.4. Mezarlık Alanı: Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gashane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, hela ile otopark da yapılabilen alanlardır. 8.5. Rekreatif Alanlar: Halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, açık havuzlar, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları, yeşil bitki örtüsü ve kıyı yapısının elverdiği yerlerde denize iniş rampaları bulunan kamu ya da özel alanlardır.
--	--

**ULAŞ (Sivas) REVİZYON İMAR PLANI (SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI İÇİ)
AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU**

	9. ASKERİ ALANLAR Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgelerinde 22.12.1981 tarih ve 17.552 sayılı resmi gazetede yayınlanan 2.565 sayılı Askeri Yasak Bölgeleri Kanunu ile 30.04.1983 tarih 18.033 sayılı Resmi Gazete yayınlanan Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Ayrıca bu alanlarda yapılacak yapılar için ilgili kuruluşun olumlu görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. 10. TEKNİK ALTYAPI 10.1. Teknik Altyapı Alanı: Elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışları yer alabilir. Bu alanlarda E=0.60, Yençok=6.50 metre olacaktır. 10.2. Ham Petrol Boru Hattı: BOTAŞ International 29.12.2017 tarih ve 0857 sayılı görüşü ekinde gönderilen Arazi Kısıtlamaları Bilgi Notunda belirtildiği üzere; <u>8 Metre Koridorunda Aşağıda Belirtilen İşler Yasaklanmıştır:</u> • İşletmecinin ekipmanlarından herhangi birinin güvenli biçimde işletilmesini engelleyebilecek her türlü faaliyet, • Toprağın 30 cm'den daha derin sürülmesi, sulama kanalları yapılması, • Ağaç ve çalı dikimi, • Baraj kurulması veya boru hattının su altında bırakılması, • Her türde ateş yakılması, aşındırıcı veya zararlı maddelerin atılması, • Bina tesisat veya diğer kalıcı yapıların inşaatı, • Boru hattı koridorunda ekipman ve makineler için park yeri veya hizmet alanlarının inşaatı, • Boru hattı koridoru üzerinden tonajlı araçların geçişi izne tabidir. • Her türlü kazı, dolgu vb. çalışmaları. <u>50 Metre Koridoru Arazi Kullanım Kısıtlamaları:</u> MEB İştirakçilerinin (Proje Yatırımcıları) önceden yazılı rızası alınmadan aşağıda belirtilen faaliyetleri gerçekleştirmek kanunsuz sayılacaktır: • Tesislerin her iki yanında (50) metre içerisinde temel kazıkları çakmak, • İnşaat koridoruna ya da proje faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi için Proje Yatırımcıları'na verilen diğer alanlara girmek, • Proje Yatırımcılarının hak sahibi olduğu Arazi Hakları ile, herhangi bir yol, demiryolu, elektrik hattı, tesisat, boru hattı, ve amme tesisinin ("Kesişen Proje") kesmesi veya etkilemesi durumunda, Boru Hattını Kesen Proje, Devlet Makamlarınca onaylanmadan ve Proje Yatırımcılarının onayı alınmadan projeyi gerçekleştirmek. <u>500 Metre Koridoru Arazi Kullanım Kısıtlamaları:</u> MEB İştirakçilerinin (Proje Yatırımcıları) önceden yazılı rızası alınmadan tesislerin her iki yanında (500) metre içerisinde patlayıcı kullanmak yasaklanmıştır.
--	---

Şekil 4: Mevcut Uygulama İmar Planı ve Öneri Uygulama İmar Planı



Ulaş (Sivas) Revizyon Nazım İmar Planı (Sulak Alan Tampon Bölge Sınırı İçi) Plan Notları

A. GENEL HÜKÜMLER

- 1) Bu plan, plan paftaları, plan notları ve plan açıklama raporları ile bir bütündür.
- 2) Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri geçerlidir.
- 3) Planlama alanı kapsamında, nazım imar planı değişikliği yapılmaksızın nazım planın ulaşım, yoğunluk ve kullanım kararlarında olumsuzluklar içeren ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan Uygulama İmar Planı değişiklikleri yapılamaz.
- 4) Plan ve Plan Notlarında belirtilmeyen hususlarda;
 - 3194 İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
 - 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
 - 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
 - 30.01.2002 tarih ve 24656 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği,
 - 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik,
 - 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve “Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik”,
 - 30.11.2000 tarih ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği,
 - 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Mükerrer Resmî Gazetede yayınlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği
 - 15.05.1997 tarih ve 22990 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik,
 - 22.02.2018 tarih ve 30340 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Otopark Yönetmeliği,
 - 25.08.1988 tarih ve 19910 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Sığınak Yönetmeliği,

- 04.06.2010 tarih ve 27601 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi Ve Yönetimi Yönetmeliği,
 - 26.03.2010 tarih ve 27533 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Atıkların Düzenli Depolanmasına Dair Yönetmelik,
 - 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği,
 - 28.10.2017 tarih ve 30224 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik,
 - 19.12.2007 tarih ve 26735 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik,
- hükümlerine uyulacaktır.

- 5) Planlama alanında, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından hazırlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre en büyük yer ivmesi 0.2 g olarak belirlenmiştir. Buna göre düşük-orta tehlike sınıfı içerisinde yer almaktadır. Buna göre; Resmi Gazetede 18.03.2018 tarih ve 30364 sayı ile yayınlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine titizlikle uyulacaktır.
- 6) Ulaş Gölleri Sulak Alanı; Tarım ve Orman Bakanlığı-Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün 10.06.2016 tarih ile "Ulusal Öneme Haiz Sulak Alan" olarak tescil edilen ve Tampon Bölge Alanı, Hassas Koruma Bölgesi, Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi, Kontrollü Kullanım Bölgesini içeren 7.994 hektarlık alandır. Bu alanlarda Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği Hükümleri çerçevesinde uygulama yapılacaktır.
- 7) Ulaş Gölü ve çevresi, tescilli Ulusal Önleme Sahip Sulak Alanlar arasındadır. 2011 yılında Sulak Alan Envanteri Ekolojik Risk Analizi çalışmaları yapılarak hazırlanan 2013-2017 yıllarına ait yönetim planı ile Tödürge Gölü ve Ulaş Gölleri Sulak Alan Revize Yönetim Planı 2019-2023 bulunmaktadır. Mevcut Ulaş Gölleri Sulak Alanı Revize Yönetim Planı ile sonrasında hazırlanacak Yönetim Planı hükümlerine uyulacaktır.
- 8) Kültür ve Turizm Bakanlığı Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 18.04.2017 tarih ve 790 sayılı yazısı doğrultusunda; taşınmazlar

üzerinde yapılacak olan çalışmalar sırasında (hafriyat vb.) veya herhangi bir inşaa-i ve fiziki faaliyetler esnasında ortaya çıkabilecek taşınır ya da taşınmaz kültür varlığının bulunması halinde 2863 sayılı Kanun'un 4. maddesi gereği çalışmaların derhal durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi zorunludur.

- 9) Ulaş (Sivas) İmar Planına Esas Alanlarının Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışmaları işi İller Bankası tarafından PELİT Mimarlık Mühendislik Ltd. Şti.'nin alt yüklenicisi olan ARE Jeoteknik Ltd. Şti.'ne hazırlatılarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 31.03.2017 tarihinde onanmıştır. Hazırlanan jeolojik etüt raporuna göre planlama alanı; Önemli Alanlar-5.1 (ÖA-5.1) kategorisinde yer almaktadır.

ÖNLEMLİ ALANLAR-5.1. (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında jeolojisini, Alüvyon birim ve Gülendere formasyonu ile Selimiye formasyonunun Yağbasan üyesi ayrışma ürünlerinin oluşturduğu ve alanın eğim değeri %0-10 aralığında değişmektedir. Bu alanlardaki zeminlerin, “düşük-orta-yüksek-çok yüksek” şişme derecesine sahip olduğu belirlenmiştir. Ayrıca, inceleme alanının kuzeydoğu sınırında bulunan ve gölet ile iç içe geçen sazlık ve bataklık alanlarda oturma, taşıma gücü vb. mühendislik problemleri beklenecektir. Bu nedenle inceleme alanının tamamı yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma açısından, sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiş, raporda ek pafta “ÖA-5.1” simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- İnceleme alanındaki zeminlerde oturma, şişme, taşıma gücü vb. mühendislik problemlerine yönelik ayrıntılı çalışma zemin etüdlerinde yapılarak gerek görülmesi halinde yapılacak zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Yapı yükleri yerinde oluşmuş (rezidüel) birim altındaki kaya ortamındaki kıltaşı-kumtaşı kesimlere veya zemin iyileştirmesi yapılan mühendislik problemleri gözlenmeyen seviyelere taşıtılmalıdır.
- Yapılaşmalarda çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- Alüvyon ve Yağbasan formasyon formasyon rezidüelinin (yerinde oluşmuş) şişme derecesi “düşük-ortayüksek ve çok yüksek” olduğundan, yapılacak hafif yapılar

ve altyapı tesislerinde olabilecek hasarlara karşı alınacak önlemler zemin-temel etütlerinde belirlenmelidir.

- İnceleme alanının kuzey kesiminde kalan göletin yağışlı dönemlerde taşma riski ile ilgili olarak planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı planlamanın DSİ'nin güncel görüşü doğrultusunda yapılmalıdır.
 - Gölet kenarında yer alan sazlık, bataklık alanlarda yapılaşmaya gidilmeden önce alınacak mühendislik önlemleri zemin-temel etütlerinde belirlenmelidir.
 - Bu alanlarda yer yer gözlenen dolgu birimlerin, zemin temel etütlerinde kalınlığı ve yayılımı belirlenerek bina temelleri dolgu altındaki jeolojik birimlerin mühendislik sorunları içermeyen seviyelerine taşıttırılmalıdır.
 - Her türlü yapılaşmadan “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.
 - Temel tipi, temel derinliği ve yapıların yapılan temel seviyesinin mühendislik parametreleri, (şişme, oturma ve taşıma gücü vb.) zemin ve temel etüd çalışmalarında belirtilmelidir.
- 10)** Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır.
- 11)** DSİ tarafından Etüt, Planlama ve Tahsisler Dairesi Başkanlığı 28.11.2016 tarih ve 787357 sayılı yazısında belirtildiği üzere; Tecer ırmağının Km:0+000-4+400 ile Km:5+835-9+375 arası doğal dere yatağı yetersiz olup, ıslah tip kesitleri Belediyesince uygulanmadan taşkın etki alanlarında yerleşime izin verilmemelidir.
- 12)** Karayolları Genel Müdürlüğü 16. Bölge Müdürlüğü 04.02.2020 tarih ve E.31898 sayılı yazısında belirtildiği üzere;
- Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı (Alanı) Karayolları Kamulaştırma Sınırı içinde kalan alanlardır. Bu alanlarda Karayolları Genel Müdürlüğünden izin alınmadan hiçbir yapı ve uygulama yapılamaz,
 - Kamulaştırma sınırı içerisinde yer alan yol projesi şematik olup ölçü alınamaz,
 - Karayoluna cepheli parsel üretilmez.

B.ÖZEL HÜKÜMLER

1. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIM DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR:

1.1. Tarım Alanları: Tarım Alanlarında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Bu alanlarda ifraz yapılamaz.

2. KONUT ALANLARI

- Konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır. Ayrıca; İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, anaokulu ve kreş ile gelişme alanları hariç; Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane, aile sağlığı merkezi, ağız ve diş sağlığı merkezi, diyaliz merkezi, acil servis içermeyen tıp merkezi, psikoteknik değerlendirme merkezi, üremeye yardımcı tedavi merkezi, fizik tedavi müessesesi, genetik hastalıklar tanı merkezi, evde bakım merkezi, işitme cihazı merkezi, ısmarlama protez ve ortez merkezi ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir.
- Ticaret-Konut kullanım alanı olarak gösterilmemiş olan konut adalarında Belediye Meclis Kararı alınması koşulu ile alanın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari birimler yer alabilir.

3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.1. Ticaret Alanı: Planla getirilen yapılanma koşulları aşılmamak kaydı ile parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava, vb. çevre kirliliği yaratmayan ticari kullanımlar yer alabilecektir.

3.2. Ticaret- Konut Alanı: TİCK (Ticaret + Konut) gösterilen yapı adalarında; zemin kat ticaret, üst katlar ise konut kullanımında olabilir. Bu alanlarda konut kullanım oranı yüzde 70'i geçemez ve parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava vb. çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer alamaz.

3.3. Kamu Hizmet Alanı: Bu alanda, kamu kurum ve alanlarına ait tesisler ve bunlara ait sosyal tesisler, emniyet, haberleşme ve teknik altyapı tesisleri (su dağıtım, depolama tesisi, vb.) yapılabilir.

3.4. Belediye Hizmet Alanı: Bu alanlarda belediye hizmetlerinin gerçekleştirilmesine yönelik yapı ve tesisler yapılabilir.

3.5. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı: Akaryakıt ve LPG istasyonlarında, ilgili mevzuat hükümlerine, standart ve sınırlamalara uyulacaktır.

3.6. Pazar Alanı: Pazarlamaya yönelik üstü kapalı alanlar ile gününbirlik kullanıma yönelik idari tesis, genel tuvalet, vs. ile otopark gibi kullanımların yer alabilir.

4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Sosyal Donatı Alanlarında; belirlenen yapılaşma koşulları mevcut yapılar yenilenirken uygulanacaktır.

4.1. Eğitim Tesis Alanı: Bu alanlarda, anaokulu, ilköğretim, ortaöğretim ve mesleki öğretim tesisleri yapılabilir.

4.2. Sağlık Tesis Alanı: Bu alanlarda hastane, sağlık ocağı, dispanser, fizik tedavi merkezi, vb. tesisler yapılabilir.

4.3. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları: Yurtlar, çocuk yuvası, yaşlı bakım evi, vb. sosyal hizmet amaçlı tesisler ve kültür merkezleri, halk eğitim merkezleri, kütüphane, sinema, tiyatro, vb. kültürel tesislerin yapıldığı alanlardır.

4.4. Spor Tesis Alanı: Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bu alanlarda kent ölçekleri hiyerarşisine göre gerekli spor ve oyun alanları bulunur. Bunlar

futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni vb. gibi spor faaliyetlerini ihtiva eden açık ve kapalı tesis alanlarıdır.

4.6. İbadet Yeri: Dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret vb.) yer alamaz.

5. SANAYİ VE KÜÇÜK SANAYİ TESİS ALANLARI

5.1. Küçük Sanayi Alanları: İlçede yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yapılabildiği alanlardır.

6. TURİZM ALANLARI:

Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre belgelendirilen, turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetinin yapıldığı oteller, apart otel, tatil köyleri, moteller, hostel, pansiyon günübirlik, golf, kış sporları ve kayak tesisi vb. alanlardır.

7. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR:

7.1. Park Ve Yeşil Alan: Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır. Bu planda ölçeği gereği gösterilemeyen park ve yeşil alanlar, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

7.2. Meydan: Yol, kavşak, bina, park vs. mimari veya doğal elemanlarla sınırları belirlenmiş ve toplumsal işlevlere sahip olan üstü kapalı olmayan, alanın özelliği bozulmadan altı özel mülkiyete konu edilmeksizin ve meydan kullanımı engellenmeksizin otopark ve diğer amaçlarla katlı olarak kullanılabilen alanlardır.

7.3. Ağaçlandırılacak Alan: Bu alanlar, orman niteliğini kaybetmiş açıklıkları, tarımsal açıdan fidecilik alanlarını, jeolojik nedenler vb. nedenlerle planda ağaçlandırılması önerilen alanlardır. Bu alanların, mülkiyet durumuna bağlı olarak ilgilileri tarafından ağaçlandırılması zorunludur.

7.4. Mezarlık Alanı: Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, hela ile otopark da yapılabilen alanlardır.

7.5. Rekreatif Alanlar: Halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, açık havuzlar, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları, yeşil bitki örtüsü ve kıyı yapısının elverdiği yerlerde denize iniş rampaları bulunan kamu ya da özel alanlardır.

8. ASKERİ ALANLAR

Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgelerinde 22.12.1981 tarih ve 17.552 sayılı resmi gazetede yayınlanan 2.565 sayılı Askeri Yasak Bölgeleri Kanunu ile 30.04.1983 tarih 18.033 sayılı Resmi Gazete yayınlanan Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Ayrıca bu alanlarda yapılacak yapılar için ilgili kuruluşun olumlu görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

9. TEKNİK ALTYAPI

9.1. Teknik Altyapı Alanı: Elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışları yer alabilir.

9.2. Ham Petrol Boru Hattı: BOTAŞ International 29.12.2017 tarih ve 0857 sayılı görüşü ekinde gönderilen Arazi Kısıtlamaları Bilgi Notunda belirtildiği üzere; kullanım kısıt veya yasağı uygulanacak petrol boru geçiş hattıdır.

Ulaş (Sivas) Revizyon Uygulama İmar Planı (Sulak Alan Tampon Bölge Sınırı İçi) Plan Notları

A.GENEL HÜKÜMLER

- 1) Bu plan, plan paftaları, plan notları ve plan açıklama raporları ile bir bütündür.
- 2) Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri geçerlidir.
- 3) Planlama alanı kapsamında, nazım imar planı değişikliği yapılmaksızın nazım planın ulaşım, yoğunluk ve kullanım kararlarında olumsuzluklar içeren ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan Uygulama İmar Planı değişiklikleri yapılamaz.
- 4) Plan ve Plan Notlarında belirtilmeyen hususlarda;
 - 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri,
 - 3194 İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
 - 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
 - 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
 - 30.01.2002 tarih ve 24656 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği,
 - 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik,
 - 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve “Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik”,
 - 30.11.2000 tarih ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği,
 - 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Mükerrer Resmî Gazetede yayınlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği
 - 15.05.1997 tarih ve 22990 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik,
 - 22.02.2018 tarih ve 30340 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Otopark Yönetmeliği,
 - 25.08.1988 tarih ve 19910 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Sığınak Yönetmeliği,

- 04.06.2010 tarih ve 27601 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi Ve Yönetimi Yönetmeliği,
 - 26.03.2010 tarih ve 27533 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Atıkların Düzenli Depolanmasına Dair Yönetmelik,
 - 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği,
 - 28.10.2017 tarih ve 30224 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik,
 - 19.12.2007 tarih ve 26735 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik,
- hükümlerine uyulacaktır.
- 5) Planlama alanında, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından hazırlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre en büyük yer ivmesi 0.2 g olarak belirlenmiştir. Buna göre düşük-orta tehlike sınıfı içerisinde yer almaktadır. Buna göre; Resmi Gazetede 18.03.2018 tarih ve 30364 sayı ile yayınlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine titizlikle uyulacaktır.
- 6) Ulaş Gölleri Sulak Alanı; Tarım ve Orman Bakanlığı-Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün 10.06.2016 tarih ile "Ulusal Öneme Haiz Sulak Alan" olarak tescil edilen ve Tampon Bölge Alanı, Hassas Koruma Bölgesi, Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi, Kontrollü Kullanım Bölgesini içeren 7.994 hektarlık alandır. Bu alanlarda Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği Hükümleri çerçevesinde uygulama yapılacaktır.
- 7) Ulaş Gölü ve çevresi, tescilli Ulusal Önleme Sahip Sulak Alanlar arasındadır. 2011 yılında Sulak Alan Envanteri Ekolojik Risk Analizi çalışmaları yapılarak hazırlanan 2013-2017 yıllarına ait yönetim planı ile Tödürge Gölü ve Ulaş Gölleri Sulak Alan Revize Yönetim Planı 2019-2023 bulunmaktadır. Mevcut Ulaş Gölleri Sulak Alanı Revize Yönetim Planı ile sonrasında hazırlanacak Yönetim Planı hükümlerine uyulacaktır.
- 8) Kültür ve Turizm Bakanlığı Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 18.04.2017 tarih ve 790 sayılı yazısı doğrultusunda; taşınmazlar üzerinde yapılacak olan çalışmalar sırasında (hafriyat vb.) veya herhangi bir inşa-i

ve fiziki faaliyetler esnasında ortaya çıkabilecek taşınır ya da taşınmaz kültür varlığının bulunması halinde 2863 sayılı Kanun'un 4. maddesi gereği çalışmaların derhal durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi zorunludur.

- 9) Ulaş (Sivas) İmar Planına Esas Alanlarının Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışmaları işi İller Bankası tarafından PELİT Mimarlık Mühendislik Ltd. Şti.'nin alt yüklenicisi olan ARE Jeoteknik Ltd. Şti. tarafından hazırlanarak, 31.03.2017 tarihinde onanmıştır. Hazırlanan jeolojik etüt raporuna göre planlama alanı; Önlemler Alanlar-5.1 (ÖA-5.1) kategorisinde yer almaktadır.

ÖNLEMLİ ALANLAR-5.1. (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar

- İnceleme alanında jeolojisini, Alüvyon birim ve Gülendere formasyonu ile Selimiye formasyonunun Yağbasan üyesi ayrışma ürünlerinin oluşturduğu ve alanın eğim değeri %0-10 aralığında değişmektedir. Bu alanlardaki zeminlerin, “düşük-orta-yüksek-çok yüksek” şişme derecesine sahip olduğu belirlenmiştir. Ayrıca, inceleme alanının kuzeydoğu sınırında bulunan ve gölet ile iç içe geçen sazlık ve bataklık alanlarda oturma, taşıma gücü vb. mühendislik problemleri beklenecektir. Bu nedenle inceleme alanının tamamı yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma açısından, sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiş, raporda ek pafta “ÖA-5.1” simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- İnceleme alanındaki zeminlerde oturma, şişme, taşıma gücü vb. mühendislik problemlerine yönelik ayrıntılı çalışma zemin etütlerinde yapılarak gerek görülmesi halinde yapılacak zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.

- Yapı yükleri yerinde oluşmuş (rezidüel) birim altındaki kaya ortamındaki kıltaşı-kumtaşı kesimlere veya zemin iyileştirmesi yapılan mühendislik problemleri gözlenmeyen seviyelere taşıtılmalıdır.

- Yapılaşmalarda çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

- Alüvyon ve Yağbasan formasyon formasyon rezidüelinin (yerinde oluşmuş) şişme derecesi “düşük-ortayüksek ve çok yüksek” olduğundan, yapılacak hafif yapılar ve altyapı tesislerinde olabilecek hasarlara karşı alınacak önlemler zemin-temel etütlerinde belirlenmelidir.

- İnceleme alanının kuzey kesiminde kalan göletin yağışlı dönemlerde taşma riski ile ilgili olarak planlama öncesi DSİ görüşü alınmalı planlamanın DSİ'nin güncel görüşü doğrultusunda yapılmalıdır.
 - Gölet kenarında yer alan sazlık, bataklık alanlarda yapılaşmaya gidilmeden önce alınacak mühendislik önlemleri zemin-temel etütlerinde belirlenmelidir.
 - Bu alanlarda yer yer gözlenen dolgu birimlerin, zemin temel etütlerinde kalınlığı ve yayılımı belirlenerek bina temelleri dolgu altındaki jeolojik birimlerin mühendislik sorunları içermeyen seviyelerine taşıtırılmalıdır.
 - Her türlü yapılaşmadan “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.
 - Temel tipi, temel derinliği ve yapıların yapılan temel seviyesinin mühendislik parametreleri, (şişme, oturma ve taşıma gücü vb.) zemin ve temel etüd çalışmalarında belirtilmelidir.
- 10) Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır.**
- 11) DSİ tarafından Etüt, Planlama ve Tahsisler Dairesi Başkanlığı 28.11.2016 tarih ve 787357 sayılı yazısında belirtildiği üzere; Tecer ırmağının Km:0+000-4+400 ile Km:5+835-9+375 arası doğal dere yatağı yetersiz olup, ıslah tip kesitleri Belediyesince uygulanmadan taşkın etki alanlarında yerleşime izin verilmemelidir.**
- 12) Karayolları Genel Müdürlüğü 16. Bölge Müdürlüğü 04.02.2020 tarih ve E.31898 sayılı yazısında belirtildiği üzere;**
- Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı (Alanı) Karayolları Kamulaştırma Sınırı içinde kalan alanlardır. Bu alanlarda Karayolları Genel Müdürlüğünden izin alınmadan hiçbir yapı ve uygulama yapılamaz,
 - Kamulaştırma sınırı içerisinde yer alan yol projesi şematik olup ölçü alınamaz,
 - Karayoluna cepheli parsel üretilmez.

B.ÖZEL HÜKÜMLER

1. SINIRLAR VE İMAR UYGULAMALARI

1.1. İmar uygulamalarında mevcut yapılaşma ve kadastral yapıya uyulması zorunluluğu durumunda; yol aksını ve yol genişliğini değiştirmemek koşulu ile 2 m'ye kadar değişiklik ve düzenleme yapmaya belediyesi yetkilidir.

1.2. İmar parselleri elde edilmeden, yol, yeşil alan, otopark gibi ortak kullanım alanlarının kamuya terki sağlanmadan, inşaat ruhsatı verilemez.

1.3. Yapıların inşaat alanı hesabı net parsel (imar parseli) üzerinden yapılacaktır. İnşaat alanı kat sayısı, (emsal, kaks vb.) Mevzuata göre oluşturulan imar parseli üzerinden verilecektir.

1.4. Bu plana istinaden oluşturulacak parsellerde teknik altyapı tesisleri bulunması halinde ilgili kurum ve kuruluşlardan olumlu görüş alınmadan yapı (inşaat) ruhsatı düzenlenemez.

1.5. Planda ön bahçe mesafesi ayrıca belirtilmemişse, ön bahçe mesafesini (yerleşmenin yerleşik dokusunun korunması amacıyla) oluşmuş cephe hattını dikkate alarak belirlemeye belediyesi yetkilidir. İmar adalarında teşekkül varsa, teşekküle göre ön bahçe mesafelerini belirlemeye belediyesi yetkilidir.

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIM DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR:

2.1. Tarım Alanları: Tarım Alanlarında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Bu alanlarda ifraz yapılamaz.

3. GELİŞME VE MESKUN KONUT ALANLARI

3.1. Konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır. Ayrıca; İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik

taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, anaokulu ve kreş ile gelişme alanları hariç; Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane, aile sağlığı merkezi, ağız ve diş sağlığı merkezi, diyaliz merkezi, acil servis içermeyen tıp merkezi, psikoteknik değerlendirme merkezi, üremeye yardımcı tedavi merkezi, fizik tedavi müessesesi, genetik hastalıklar tanı merkezi, evde bakım merkezi, işitme cihazı merkezi, ısmarlama protez ve ortez merkezi ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir.

3.2. Ticaret-Konut kullanım alanı olarak gösterilmemiş olan konut adalarında Belediye Meclis Kararı alınması koşulu ile alanın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari birimler yer alabilir.

3.3. İfraz ve kademe hattı şematik olup, bu çizgiler esas alınmak kaydıyla, mülkiyet düzeni göz önünde bulundurularak en çok 3 metre kaydırma yapılarak parselasyon düzenini tanzime belediye yetkilidir.

3.4. Meskun yapı adalarında, tüm parsellerin yapılaşması nedeniyle mahreç alamayan parsellere geçiş hakkı vermeye belediyesi yetkilidir.

3.5. Ön bahçe mesafesi verilmeyen adalarda, bahçe mesafesini Planlı alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre belirlenir.

3.6. Konut alanlarında ifraz sonucu oluşan en az parsel büyüklüğü 500 metrekaaredir.

3.7. “▼” sembolü yapının cephe aldığı yönü gösterir.

4. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

4.1. Ticaret Alanı: Planla getirilen yapılanma koşulları aşılmamak kaydı ile parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava, vb. çevre kirliliği yaratmayan ticari kullanımlar yer alabilecektir.

4.2. Ticaret-Konut Alanı: TİCK (Ticaret + Konut) gösterilen yapı adalarında; zemin kat ticaret, üst katlar ise konut kullanımında olabilir. Bu alanlarda konut kullanım oranı yüzde 70'i geçemez ve parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava vb. çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer alamaz.

4.3. Resmi Kurum Alanı: Bu alanda, kamu kurum ve alanlarına ait tesisler ve bunlara ait sosyal tesisler, emniyet, haberleşme ve teknik altyapı tesisleri (su dağıtım, depolama tesisi, vb.) yapılabilir.

4.4. Belediye Hizmet Alanı: Bu alanlarda belediye hizmetlerinin gerçekleştirilmesine yönelik yapı ve tesisler yapılabilir.

4.5. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı: Akaryakıt ve LPG istasyonlarında, ilgili mevzuat hükümlerine, standart ve sınırlamalara uyulacaktır.

4.6. Pazar Alanı: Pazarlamaya yönelik üstü kapalı alanlar ile günübirlik kullanıma yönelik idari tesis, genel tuvalet, vs. ile otopark gibi kullanımların yer alabilir.

5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Sosyal Donatı Alanlarında; belirlenen yapılaşma koşulları mevcut yapılar yenilenirken uygulanacaktır.

5.1. Eğitim Tesis Alanı: Bu alanlarda, anaokulu, ilköğretim, ortaöğretim ve mesleki öğretim tesisleri yapılabilir.

5.2. Sağlık Tesis Alanı: Bu alanlarda hastane, sağlık ocağı, dispanser, fizik tedavi merkezi, vb. tesisler yapılabilir.

5.3. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları: Yurtlar, çocuk yuvası, yaşlı bakım evi, vb. sosyal hizmet amaçlı tesisler ve kültür merkezleri, halk eğitim merkezleri, kütüphane, sinema, tiyatro, vb. kültürel tesislerin yapıldığı alanlardır.

5.4. Spor Tesis Alanı: Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bu alanlarda kent ölçekleri hiyerarşisine göre gerekli spor ve oyun alanları bulunur. Bunlar futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni vb. gibi spor faaliyetlerini ihtiva eden açık ve kapalı tesis alanlarıdır. E=0.10, Yençok=6.50 m olarak belirlenmiştir.

5.6. İbadet Yeri: Dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret. v.b) yer alamaz.

6. SANAYİ VE KÜÇÜK SANAYİ TESİS ALANLARI

6.1. Küçük Sanayi Alanları: Küçük sanayi sitesi kapsamında inşa edilecek yapılarda Sanayi ve Ticaret Bakanlığının yürürlükteki atölye ve genel idari hizmet

binalarına ait standartlara uyulacaktır. Küçük sanayi sitelerinde parsel bazında münferit yapı yapılamaz. $E=0.50$, $Yençok= 5.50$ metre olacaktır.

7. TURİZM ALANLARI:

7.1. Günübürlük Tesis Alanları: Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m^2 'yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerdir. Bu alanlarda; $E=0.20$, $Yençok=4.50$ metredir. Asma kat yapılması halinde $Yençok=5.50$ metre olabilir.

8. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR:

8.1. Çocuk Bahçeleri: Çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçlerinde 6 m^2 'yi geçmeyen büfe, süs havuzu, pergola ve genel heladan başka tesis yapılamaz.

8.2. Parklar: Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planındaki park alanlarının içerisinde park için gerekli başka tesisler gösterilmemişse, otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı, $h=4,50 \text{ m}$ 'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda $0,03$ 'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergola, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, trafo gibi tesisler yapılabilir.

8.3. Meydan: Yol, kavşak, bina, park vs. mimari veya doğal elemanlarla sınırları belirlenmiş ve toplumsal işlevlere sahip olan üstü kapalı olmayan, alanın özelliği bozulmadan altı özel mülkiyete konu edilmeksizin ve meydan kullanımı engellenmeksizin otopark ve diğer amaçlarla katlı olarak kullanılabilen alanlardır.

8.4. Mezarlık Alanı: Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, hela ile otopark da yapılabilen alanlardır.

8.5. Rekreatif Alanlar: Halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, açık havuzlar, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları, yeşil bitki örtüsü ve kıyı yapısının elverdiği yerlerde denize iniş rampaları bulunan kamu ya da özel alanlardır.

9. ASKERİ ALANLAR

Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgelerinde 22.12.1981 tarih ve 17.552 sayılı resmi gazetede yayınlanan 2.565 sayılı Askeri Yasak Bölgeleri Kanunu ile 30.04.1983 tarih 18.033 sayılı Resmi Gazete yayınlanan Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Ayrıca bu alanlarda yapılacak yapılar için ilgili kuruluşun olumlu görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

10. TEKNİK ALTYAPI

10.1. Teknik Altyapı Alanı: Elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışları yer alabilir. Bu alanlarda E=0.60, Yençok=6.50 metre olacaktır.

10.2. Ham Petrol Boru Hattı: BOTAŞ International 29.12.2017 tarih ve 0857 sayılı görüşü ekinde gönderilen Arazi Kısıtlamaları Bilgi Notunda belirtildiği üzere;

8 Metre Koridorunda Aşağıda Belirtilen İşler Yasaklanmıştır:

- İşletmecinin ekipmanlarından herhangi birinin güvenli biçimde işletilmesini engelleyebilecek her türlü faaliyet,
- Toprağın 30 cm'den daha derin sürülmesi, sulama kanalları yapılması,
- Ağaç ve çalı dikimi,
- Baraj kurulması veya boru hattının su altında bırakılması,
- Her türde ateş yakılması, aşındırıcı veya zararlı maddelerin atılması,
- Bina tesisat veya diğer kalıcı yapıların inşaatı,
- Boru hattı koridorunda ekipman ve makineler için park yeri veya hizmet alanlarının inşaatı,
- Boru hattı koridoru üzerinden tonajlı araçların geçişi izne tabidir.
- Her türlü kazı, dolgu vb. çalışmaları.

50 Metre Koridoru Arazi Kullanım Kısıtlamaları:

MEB İştirakçilerinin (Proje Yatırımcıları) önceden yazılı rızası alınmadan aşağıda belirtilen faaliyetleri gerçekleştirmek kanunsuz sayılacaktır:

- Tesislerin her iki yanında (50) metre içerisinde temel kazıkları çakmak,
- İnşaat koridoruna ya da proje faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi için Proje Yatırımcıları'na verilen diğer alanlara girmek,
- Proje Yatırımcılarının hak sahibi olduğu Arazi Hakları ile, herhangi bir yol, demiryolu, elektrik hattı, tesisat, boru hattı, ve amme tesisinin ("Kesilen Proje") kesmesi veya etkilemesi durumunda, Boru Hattını Kesen Proje, Devlet Makamlarınca onaylanmadan ve Proje Yatırımcılarının onayı alınmadan projeyi gerçekleştirmek.

500 Metre Koridoru Arazi Kullanım Kısıtlamaları:

MEB İştirakçilerinin (Proje Yatırımcıları) önceden yazılı rızası alınmadan tesislerin her iki yanında (500) metre içerisinde patlayıcı kullanmak yasaklanmıştır.

KAYNAKÇA

- Sivas Valiliği Resmi Web Sitesi (www.sivas.gov.tr)
- Ulaş Kaymakamlığı Resmi Web Sitesi (www.ulas.gov.tr)
- Ulaş Belediyesi Resmi Web Sitesi (www.ulas.bel.tr)
- Sivas İli Çevre Durum Raporu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Resmi Web Sitesi, 2011 (www.csb.gov.tr)
- 1/100.000 Ölçekli Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Resmi Web Sitesi, 2017 (www.csb.gov.tr)
- TR72_2014-2023_Mevcut Durum Analizi
- 2019-2023 Ulaş Gölleri Sulak Alanı Revize Yönetim Planı Final Raporu
- Sivas Tarım Hayvancılık Ve Gıda Sektörel Çalışma Grubu Raporu, Sivas İl Tarım Müdürlüğü.
- Sivas Müze Müdürlüğü Resmi Web Sitesi (sivasmuzeleri.gov.tr)
- ÖKMEN, Mustafa. (nd). Sivas'ta Kentsel Gelişme. Cumhuriyet Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, Cilt2.
- Sivas İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Resmi Web Sitesi (<http://www.sivaskulturturizm.gov.tr>)
- Sivas İlinde Doğa Turizmi Master Planı 2013 – 2023
- İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması, DPT, 2003
- Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Verileri, TÜİK, 2017
- Genel Nüfus Sayımı Sonuçları, TÜİK
- Göç İstatistikleri, 2015
- Eğitim İstatistikleri, 2015
- Tarım ve Orman Bakanlığı, Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü, Araştırma ve Bilgi İşlem Başkanlığı, 2013, Ankara
- Karayolları Genel Müdürlüğü (www.kgm.gov.tr)
- Ulaş Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğü (<https://www.tigem.gov.tr/Isletme>)

EK-1
KURUM GÖRÜŞLERİ

RESMİ KURUM GÖRÜŞ YAZILARI

- **GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI**
Tarım Reformu Genel Müdürlüğü
- **TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI**
Doğa Koruma Ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü
- **ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI**
DSİ Etüd, Planlama ve Tahsisler Dairesi Başkanlığı
- **ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**
Kayseri Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro Ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü
Kayseri Orman Bölge Müdürlüğü Sivas Orman İşletme Müdürlüğü
- **KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI**
Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü
- **TEİAŞ**
- **ÇEDAŞ**
- **BOTAŞ**
Doğalgaz İşletmeleri Bölge Müdürlüğü
- **MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI**
İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı
- **SİVAS VALİLİĞİ,**
Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü
Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü
- **SİVAS İL ÖZEL İDARESİ,**
İmar Ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü
Su Ve Kanal Hizmet Müdürlüğü
- **AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI**
- **JANDARMA GENEL KOMUTANLIĞI**
- **KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**
16.Bölge Müdürlüğü
Etüd, Proje Ve Çevre Dairesi Başkanlığı
- **DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**
Etüd Proje Ve Yatırım Dairesi Başkanlığı Planlama Ve Koordinasyon Şube Müdürlüğü
- **SİVAS İLİ ULAŞ İLÇESİ İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI**



T.C.
GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI
Tarım Reformu Genel Müdürlüğü.



Sayı : 68656427.230.04.02/7706-4523 75388
Konu : Sivas/Ulaş İlave ve Revizyon
İmar Planı

10.08.2016



10.08.2016 - 24791
TRGM

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİNE
(Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 17/06/2016 tarih ve 97880894-202-E.15340 sayılı yazınız.

İlgi yazınız incelenmiş olup, Bankanız tarafından yürütülmekte olan Sivas İli, Ulaş Belediyesi İlave ve Revizyon İmar Planı çalışmaları ile ilgili Bakanlığımız görüşü sorulmaktadır.

Söz konusu planlama çalışmaları ile ilgili bilgiler ve sayısal verilerin işlendiği CD yazımız ekinde sunulmaktadır.

Söz konusu alan ile ilgili planlama çalışmaları yapılırken tarım dışı amaçla arazi kullanımı olması durumunda 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında Bakanlığımızdan izin alınması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Dr. Metin TÜRKER
Bakan a.
Genel Müdür V.

EKLER:
1- CD (1 adet)





T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü



Sayı : E-62865314-754-4948931

Konu : Ulaş (Sivas) İmar Planı

22.03.2022

17759

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 25.02.2022 tarihli ve 44812147-7302 sayılı yazınız.

Ulaş (Sivas) İmar Planına ilişkin olarak tarafımıza sunulan imar planı çalışmalarına ait bilgi ve belgeler kapsamında kurum görüşümüz ilgi yazınız ile talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde imar planına konu alanın, Ulusal Öneme Haiz Sulak Alan olarak tescil edilmiş olan Ulaş Gölleri Sulak Alanı sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Bununla birlikte planlama sahasının Ulaş Gölleri Sulak Alanı koruma bölgelerinden kontrollü kullanım bölgesi ve tampon bölge sınırları dahilinde bulunduğu, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğine riayet edileceği hususuna imar planı hükümlerinde yer verildiği ancak yalnızca tampon bölge sınırının plan paftasına işlendiği anlaşılmıştır. Bu itibarla;

- Yazımız ekinde sınır verileri gönderilmekte olan Ulaş Gölleri Sulak Alanının tampon bölge ve diğer koruma bölgeleri sınırlarından, ilgili plan paftalarında kalanlarının imar planlarına işlenmesi,

- Plan kapsamında Rekreatif Alan olarak öngörülen alanların sulak alan koruma bölgelerinden kontrollü kullanım bölgesi sınırları dahilinde kaldığı ancak gölün kıyı kısmı ile sınır oluşturduğu görüldüğünden çalışmalar esnasında alanın ekolojik karakterinin korunması ve doldurma yapılmaması kaydıyla söz konusu planlama çalışmalarının yapılmasında sakınca bulunmayacağı değerlendirilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Mustafa BULUT
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı

Ek:

- 1 - Ulaş Gölleri Sulak Alanı Koruma Bölgeleri Sınırları (shp)
- 2 - Ulaş Gölleri Sulak Alanı Koruma Bölgeleri Sınırları ve İmar Planı Sınırı (kmz)

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi:

İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğüne

Tarım ve Orman Bakanlığı 15. Bölge Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: BEDF0A57-63B0-4AD7-9879-AAF0E6E57B42

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Beştepe Mah. Alparslan Türkeş Cad. No:71 Yenimahalle/ANKARA

Telefon: (0312) 207 50 00

KEP: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

KEP Adresi: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Emel ZOR
Mühendis





T.C.
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI
Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü



Sayı : 78941977-045.01-140431

12.07.2016

Konu: Ulaş (Sivas) İlave ve Revizyon İmar Planı

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
(Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı)

İlgi : İLBANK'TIN 17.06.2016 tarihli ve 15356 sayılı yazısı

Bankanız programında yer aldığı belirtilen Ulaş (Sivas) İlave ve Revizyon İmar Planı çalışmalarında kullanılmak üzere milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtları, tabiatı koruma alanları, sulak alanlar ve benzeri koruma statüsü bulunan diğer alanların sınırları ve konu hakkındaki kurum görüşümüz ilgi yazınız ile talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde bahse konu alanda Ulaş Gölleri Ulusal Öne Hazine Sulak Alanın yer aldığı tespit edilmiş olup, Ulaş Gölleri Ulusal Öne Hazine Sulak Alan tescil sınırlarının (Ek-1) hazırlanacak planlara işlenmesi, ilave ve revizyon imar planı hükümlerinde Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğine uyulacağı hususuna yer verilerek sulak alan tescil sınırları içerisinde bahse konu yönetmeliğe riayet edilmesi gerekmektedir.

Gereğini rica ederim.

Hayrettin YILDIRIM
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

EKLER :

1- Ulaş Gölleri Ulusal Öne Hazine Sulak Alan Tescil Sınırları (1 adet CD)

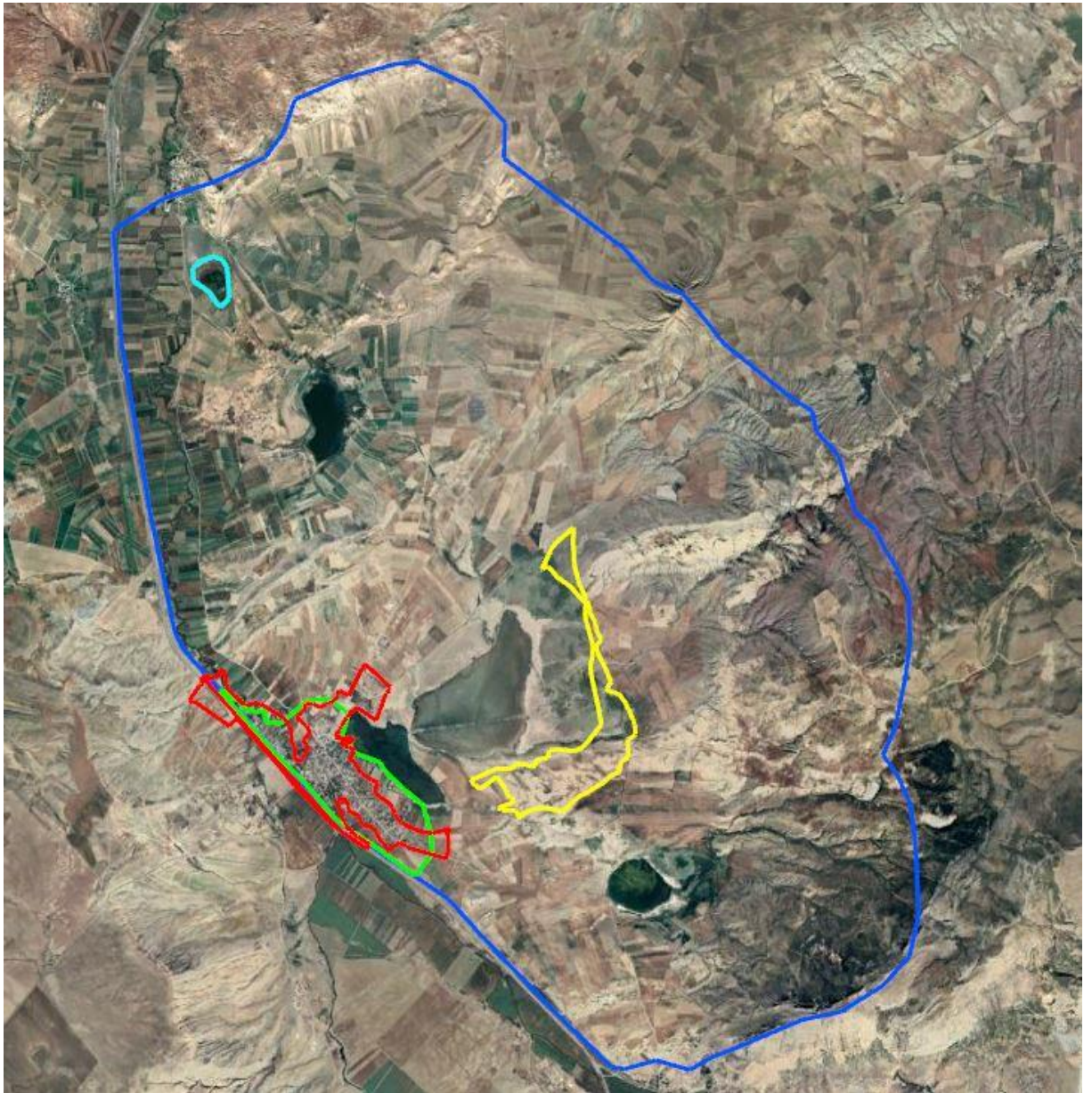


Güvenli Elektronik İmza
Sistemine
Sabit
Büro Personeli

Bu evrak 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na göre elektronik olarak imzalanmıştır.
Evrak doğrulama adresi: <http://ebys.ormansu.gov.tr/Dogrulama.aspx?d=eHFz>

Adres : Alparslan Türkeş Cad. No:71 Beştepe 06560 Yenimahalle - ANKARA
Telefon : 207 51 60
e-posta : ezor@cob.gov.tr

Ayrıntılı Bilgi : Emel ZOR Peyzaj Mimari
Fax :
Elektronik Ağ: www.ormansu.gov.tr





T.C.
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI
DSİ Etüt, Planlama ve Tahsisler Dairesi Başkanlığı



Sayı : 32747660-120-787357
Konu : Sivas-Ulaş İlçesi İmar Planı
Çalışmaları İle İlgili Taşkın
Durumu Etütü.(İlave ve
Revizyon)

28.11.2016

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİNE
(Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı)



İLGİ : 17.06.2016 tarih ve 97880894-202-E.15339 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda belirtilen, Sivas-Ulaş ilçesi imar planı ile ilgili ekli 1/5000 ölçekli halihazır paftaların kapsadığı saha taşkın durumu ve DSİ Genel Müdürlüğü'nün diğer faaliyetleri yönünden incelenmiş olup, plan çalışmaları sırasında dikkate alınmak üzere aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

1-) Ekli 1/5000 ölçekli 9 adet halihazır paftanın kapsadığı alan içerisinde Kuruluşumuzca önceki yıllarda hizmete açılan Karacalar Barajı sulama sahaları ile Tecer ırmağı, Karaçayır, Korugandibi, Sırakaya dereleri ve 1 nolu dere yer almaktadır.

2-) Hâlihazır haritada işletmede olan "Sivas-Ulaş-Karacalar Barajı" sulama sahaları yeşil renkte taranarak işaretlenmiş olup, sulama sahalarında yerleşime kesinlikle izin verilmemelidir.

3-) Tecer ırmağının halihazır haritaya mavi renk ile işaretlenen Km:4+400-5+265 kesimi Kuruluşumuz tarafından önceki yıllarda ıslah edilmiş olup, 500 yıl frekanslı taşkın debisini geçirebilecek kapasitededir.

Tecer ırmağının Km:5+265-5+835 kesiminde doğal dere yatağı 500 yıl frekanslı taşkın debisini geçirebilecek kapasitede olup, doğal dere yatağı korunmalıdır. Irmak yatağı şevleri yazımız eki CD'de mor renkte işaretlenmiş olup, planlama çalışmalarında şevler korunmalıdır.

Tecer ırmağının Km:0+000-4+400 ile Km:5+835-9+375 arası doğal dere yatağı yetersiz olup, taşkın etki alanları halihazır haritaya işaretlenmiştir. Yazımız eki CD'de işaretlenen ıslah tip kesitleri Belediyesince uygulanmadan taşkın etki alanlarında yerleşime izin verilmemelidir.

4-) Karaçayır, Karungadibi, Sırakaya ve 1 nolu derelerin halihazır haritaya işaretlenen güzergahlarında doğal dere yatağı 500 yıl frekanslı taşkın debisini geçirebilecek kapasitede olup, yazımız eki CD'de işaretlenen dere yatağı şevleri korunmalıdır.

7-) CD'de mavi renk ile işaretlenen yüzeysel yağmur sularının sarfiyatlarının kontrolü ilgili belediyesi tarafından yağmur suyu projesi kapsamında sağlanmalıdır.

8-) Derelere ait hidrolojik karakteristikler tablo halinde yazımız ekinde verilmiştir.

9-) Gelecekte yapılabilecek yatak temizliği ve benzeri diğer bakım-onarım amaçlı çalışmalarda kullanılmak üzere Tecer ırmağı ve Karaçayır deresinin her iki sahilinde diğer derelerin ise uygun bir sahilinde asgari 5,00 m genişliğinde devamlılığı olan yol şeritleri bırakılmalıdır.

Gereğini arz ve bilginizi rica ederim.

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Orjinal elektronik belge adresi: 'https://evrakedogrula.dsi.gov.tr' Doğrulama Kodu: NMOX-XOV9-WQ61-7617

Adres : Devlet Mahallesi İnönü Bulvarı NO:16 06100 Çankaya/ANKARA
Telefon : (312) 454 52 00 Belgegeçer (Fax) : (312) 454 52 05 Elektronik Ağ:
www.dsi.gov.tr

Bilei İçin:
Hülya KESMÜK YÜCEL Yüksek
Mühendis
Telefon : 03124545271
e-posta : hkyucel@dsi.gov.tr

Güvenli Elektronik İmza
Güvenli Elektronik İmza
Güvenli Elektronik İmza

Dr. Bülent SELEK
Genel Müdür a.
Daire Başkanı

EK/EKLER :

- 1 tk.1/5000 ölç harita (9 pafta)
- Derelerin Hidrolojik Karakteristik Tablosu (1 sayfa)
- CD (1 adet)

DAĞITIM :

Gereği: İller Bankası Anonim Şirketine (Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı)
Bilgi: DSİ 19. Bölge Müdürlüğüne

**Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Orjinal elektronik belge adresi: 'https://evrakdogrula.dsi.gov.tr' Doğrulama Kodu: NMOX-XOV9-WQ61-7617**

Adres : Devlet Mahallesi İnönü Bulvarı NO:16 06100 Çankaya/ANKARA
Telefon : (312) 454 52 00 Belgegeçer (Fax) : (312) 454 52 05 Elektronik Ağ:
www.dsi.gov.tr

Bilgi İçin:
Hülya KESMÜK YÜCEL Yüksek
Mühendis
Telefon : 03124545271
e-posta : hkyucel@dsi.gov.tr

DERELERİN HİDROLOJİK KAREKTERİSTİK TABLOSU (Sivas-Ulaş ilçesi)				
Dere Adı	Yağış Alanı (km ²)	Q100 (m ³ /s)	Q500 (m ³ /s)	Ort.dere Yatağı Eğimi
Tecer Irmağı	372.6	141.74	194.28	0.004
Karaçayır deresi	88	36.7	50.32	0.006
Korugandibi	1.35	0.89	1.38	0.037
Sırakaya deresi	0.5	0.8	1.1	0.06
1 nlu dere	0.55	0.6	0.8	0.045



T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Kayseri Orman Bölge Müdürlüğü
Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü

Ormanlıkta
1839
Yılın
Sugüne

Sayı : 81385331-255.99/E.1917571
Konu : Ulaş/Sivas /İlave Revizyon İmar Planı

01.09.2016

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE
(Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı)
Ziraat Mah. 657 Sok .No:14 Altındağ /ANKARA

İlgi : 17.06.2016 tarih ve 15341 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ekinde gönderilen Sivas İli, Ulaş İlçesi, koruma amaçlı imar planı çalışmaları ile ilgili olarak yapılan incelemeye ait tutanak ve orman sınırlarının işlendiği Kadastro Haritası sayısal ortamda yazımız ekinde gönderilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

e-imzalıdır

Rafet DEMİR
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek :
1 - İnceleme raporu
2 - 1 Adet CD



Murat ŞAHMURAT
Büro Personeli

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : VYRZLXZIFWTEWKYFXFQ Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>
Örnekevler Mahallesi Menekşe Sokak No:11 Kocasinan /
KAYSERİ

Telefon No: 0 352 222 1104 Belge Geçer No: 0 352 232 3800
internet adresi: <http://kayseri.ogm.gov.tr>

Bilgi için: Mehmet İLKİLİÇ
Memur

Kağıttest

ISO/IEC 27001:2013



T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Kayseri Orman Bölge Müdürlüğü
Sivas Orman İşletme Müdürlüğü



Sayı : 97865189-299-E.1844143

18.08.2016

Konu : Ulaş Sivas İlave Revizyon Planı

KAYSERİ ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
(Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğüne)

İLGİ:16.08.2016 Tarih ve 81385331-299-E.1809718 Sayılı emir;

İlgi tarih ve sayılı emir ile İşletme Müdürlüğümüzden istenilmekte olan Sivas İli, Ulaş İlçesi, İlave Revizyon İmar Planı ile ilgili tanzim olunan CD. yazımız ekinde fiziksel olarak sunulmuş olup, tetkiki ile,

Bilgilerinize arz ederim

e-imzalıdır

Hüseyin ÖZER
İşletme Müdürü

Ek : 1 Adet CD.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Kağıttest
ISO 9001:2015

Akdeğirmen Mah.Niksar Cad.No : 6/8 58040
Telefon No: +903462233993 Belge Geçer No: +903462237652
internet adresi:<http://kayseriobm.ogm.gov.tr>

Bilgi için:Raşit BAŞARA
Vasıflı İşçi



T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Kayseri Orman Bölge Müdürlüğü
Sivas Orman İşletme Müdürlüğü

Ormanlıkta
1839
dan
Bugüne

Sayı : 97865189-299-E.1905978

25.08.2016

Konu : Sivas Ulaş İlave Revizyon Planı.

KAYSERİ ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
(Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğüne)

İLGİ:a-)16.08.2016 Tarih ve 81385331-299-E.1809718 Sayılı emir;

b-)18.08.2016 Tarih ve 97865189-299-E.1844143 Sayılı yazımız;

İlgi (a) tarih ve sayılı emir ile İşletme Müdürlüğümüzden istenilmekte olan Sivas İli, Ulaş İlçesi, İlave Revizyon İmar Planı ile ilgili tanzim olunan 1 sahifeden oluşan arazi inceleme raporu yazımız ekinde sayısal ve fiziksel olarak sunulmuş olup, tetkiki ile,
Gereğini bilgilerinize arz ederim.



e-imzalıdır

Kazım KARADENİZ
İşletme Müdürü V.

Ek : 1 Adet Arazi İnc. raporu.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Kağıttest
T.C. ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Akdeğimen Mah.Niksar Cad.No : 6/8 58040
Telefon No: +903462233993 Belge Geçer No: +903462237652
internet adresi:<http://kayseriobm.ogm.gov.tr>

Bilgi için: Raşit BAŞARA
Vasıflı İşçi

ARAZİ İNCELEME RAPORU

Emir : Sivas Orman İşletme Müdürlüğü'nün 27.06.2016 tarih ve 97865189-299-E.1445508 sayılı emri

Konu : İller Bankası Anonim Şirketi Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığının 17.06.2016 tarih ve 97880894-202-E.15341 sayılı yazıları ile Ulaş (Sivas) ilave ve Revizyon imar planı işi İller bankası programında çalışmaların devam ettiği bahisle 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım yönetmenliğinin 8. Maddesi nin ikinci fıkrası (e) bendi gereği planlamaya esas olmak üzere kurum görüşü sorulmaktadır.

İnceleme : Konu kurumumuz ve mevzuatımız açısından incelenerek aşağıda belirtilen hususlar tespit edilmiştir.

A-) İmar planı yapımına konu olan saha Sivas İli Ulaş İlçesi Hürriyet Mahallesi Sivas Orman İşletme Müdürlüğü Sivas Orman İşletme Şefliğinde kalmakta olup 155 nolu bölmede Z-İs meşçere tipindedir.

B-) İmar planı yapımına konu olan yer dahilinde 6831 sayılı Orman Kanununun ilgili maddesine göre Orman sayılan alan bulunmamaktadır. Ancak Yakın çevresinde Tecer Erozyon Kontrolü Uygulama Projesi bulunmaktadır. Proje Kayseri Orman Bölge Müdürlüğü'nce 28.01.2015 tarihinde onanmıştır. Puroje uygulama çalışmaları devam etmektedir. İş bu proje dahilinde bulunan taşınmazlar aşağıda belirtilmiştir.

İlçe	Köyü	Ada	Parsel	Yüzölçümü(m2)	Vasfı	İmar Planı İçinde Kalıp Kalmadığı
Ulaş	Tecer	110	16	2850290,00	Devlet Ormanı	Kalmamaktadır.
Ulaş	Hürriyet Mah.	206	50	2112000,00	Ham Toprak	Küçük bir parça Kalmaktadır.
Ulaş	Hürriyet Mah.	207	2	261875,00	Ham Toprak	Kalmamaktadır.

C-) İmar planı yapımına konu olan ilgili taşınmazlar sınırları dahilinde ve bitişik çevresinde kalan yerlerde 6831 sayılı Orman Kanununun 2/B maddesi kapsamında orman sınırları dışına çıkartılarak hazine adına tescil edilen yerler bulunmamaktadır.

D-) İmar planı yapımına konu olan ilgili taşınmazlar dahilinde ve bitişik çevresinde kalan yerlerden Ağaçlandırma ve Erozyon kontrolü çalışmaları için Hazineden Orman Genel Müdürlüğü adına tahsis edilen sahalara yukarıda belirtilmiştir.

E-) İmar planı yapımına konu olan ilgili taşınmazlar dahilinde ve bitişik çevresinde Orman Genel Müdürlüğüne ait gayri menkul bulunmamaktadır.

Sonuç : Ulaş (Sivas) ilave ve Revizyon imar planı işi İller bankası programında çalışmalar ile ilgili olarak yapılan incelemede;

İmar planı çalışmaları alanı içinde 6831 sayılı Orman Kanununun ilgili maddesine göre Orman sayılan yerler , 6831 sayılı Orman Kanununun 2/B maddesi kapsamında orman sınırları dışına çıkartılarak hazine adına tescil edilen yerler bulunmadığı, Ancak Ağaçlandırma ve Erozyon kontrolü çalışmaları için Hazineden Orman Genel Müdürlüğü adına tahsis edilen 206 ada 50 nolu parselin küçük bir parçası imar planı içerisinde tespit edilmiş olup İş bu proje sayısal olarak CD ortamında hazırlanarak rapor ekine konulmuştur.

İş bu rapor müştereken tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir. 22 .08.2016

Kazım KARADENİZ
Sivas Orman İşlt. Müd.Yrd.

Şahin YILDIZ
KDM Şefi

Mehmet KILIÇ
Sivas Orman. İşlt. Şefi



KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

2-8 Nisan 2017

Sayı : 74364744-165.99-58.00.566/790
Konu : Ulaş (Sivas) İlave ve Revizyon İmar Planı

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİNE
(Mekânsal Planlama Dairesi Başkanlığı)

İlgi : İller Bankası (Mekânsal Planlama Dairesi Başkanlığı)'nın 17.06.2016 tarihli ve 97880894-202-E.15342 sayılı yazısı.

Ulaş (Sivas) İlave ve Revizyon İmar Planı işi İller Bankası programında olduğu, çalışmalarının devam ettiği, planlama çalışmalarında kullanılmak üzere, ilgi yazı ekindeki CD'de yer alan hâlihazır haritaların tamamının incelenmesi ve varsa taşınmaz kültür varlıkları ile kentsel ve arkeolojik sit alanları ile sınırlarının işlenerek, konu hakkındaki görüşünüzle birlikte İller Bankası'na gönderilmesi gerektiği belirtilmiştir.

İlgili kurum görüşünüzün iki ay içerisinde İller Bankası'na ulaşmaması halinde 12.07.2013 tarihli ve 6495 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 03.05.1985 tarihli 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi'nin ikinci fıkrasına eklenen (e) bendindeki "Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirilmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." hükmü uyarınca işlem yapılacağına ilişkin ilgi yazı incelenmiştir.

İlgi yazı ekinde belirtilen, ilave ve revizyon imar planı yapılmak istenen alana ilişkin müdürlüğümüz uzmanlarınca yapılan arşiv incelemesinde herhangi bir tescilli sit veya korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı bulunmadığı, 14.04.2017 tarihinde yerinde inceleme yapılarak Sivas İli, Ulaş İlçesi'nde ilçe merkezi ve çevresini kapsayan ilgi yazı ekindeki sahanın 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında herhangi bir taşınır veya taşınmaz kültür varlığına rastlanmadığı müdürlüğümüz uzmanlarınca hazırlanan 26.04.2017 tarihli ve 426 sayılı raporda belirtilmiştir.

Sivas İli, Ulaş İlçesi'nde ilçe merkezi ve çevresini kapsayan ilgi yazı ekindeki sahanın 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında özellikleri taşımadığı anlaşıldığından taşınmazlar üzerinde yapılacak olan çalışmalar sırasında (hafriyat vb.) veya herhangi bir inşa-i ve fiziki faaliyetler esnasında ortaya çıkabilecek taşınır ya da taşınmaz kültür varlığının bulunması halinde 2863 Sayılı Kanun'un 4. Maddesi gereği çalışmaların derhal durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi koşulu ile ilgi yazı ekinde sınırlandırılan alanda Ulaş İlave ve Revizyon İmar Planı yapılmasında 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kültür varlığı yönünden bakanlığımızca bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.



Ali ALKAN
Bölge Kurulu Müdürü V.

Mehmetpaşa Mahallesi Behram Caddesi Behrampaşa Ortaokulu Ek Bina
Tel: (0 346) 221 88 57 - (0 346) 221 96 00 Faks No: (0 346) 221 88 87
e-Posta: sivaskurul@kultur.gov.tr
İnternet Adresi: www.sivaskorumakurulu.gov.tr

Bilgi için: Muammer ŞAHAN
Harita Mühendisi
Telefon No: (0 346) 221 88 57-6



TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
11.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (KAYSERİ)
Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü

Sermaye: 5 Milyar ₺
Vergi D. Hitt
Vergi No: 879 030 4314
ASO: 5887,ATO:165458

Sayı : 21543042-622.02-E.260779
Konu : Kurum Görüşü / Sivas İli Ulaş İlçesi İmar
Planı

15.07.2016

Ulaş (Sivas)

DAĞITIM YERLERİNE



İlgi : Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğünü Muhatap 17.06.2016 Tarih ve 15344 Sayılı Yazınız.

İlgi yazıda Sivas ili Ulaş ilçesi sınırları dâhilinde yer alan sahada "İller Bankası Anonim Şirketi Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı" programında "Ulaş/Sivas İlave ve Revizyon İmar Planı İşi" kapsamında devam eden "İmar Planı" çalışmalarında kullanılmak üzere Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi (TEİAŞ) envanterinde bulunan tesisler konusunda 3194 Sayılı İmar Kanunu 8. Madde (e) bendi gereği Kurum Görüşü istenmektedir.

İmar Planı çalışmalarına konu Sivas ili Ulaş ilçesi sınırları dâhilinde yer alan ilgi yazı ekinde gönderilen halihazır haritalarda işaretlenmiş taşınmazların bulunduğu sahada TEİAŞ 11. Bölge Müdürlüğü envanterinde 154 kV Kangal - Sivas ve 380 kV Kangal - Değeko olmak üzere iki (2) farklı enerji iletim hattı tesisinin kuzey yönünde geçmekte olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu enerji iletim hattı tesislerine ait sayısal veriler belge ekinde bilginize sunulmakta olup Ulusal İletim Sistemi Master Planında yer alan ve henüz güzergâh seçimi yapılmayan projelerin işlemleri tamamlandığında ilgi yazıya konu imar planı sahası içine isabet edecek şekilde bir tesisimiz gündeme geldiği takdirde gerekli müracaatlar ayrıca yapılacaktır. Bu kapsamda İller Bankası Anonim Şirketi Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından yapılacak imar planı çalışmalarında;

-Enerji iletim hattı güzergâhında 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu 8. Madde hükümleri uyarınca TEİAŞ kurumsal hak ve menfaatlerinin korunması, hukuki anlaşmazlıklar doğuracak uygulamalardan kaçınılması,

-Enerji iletim hattı güzergâhında 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği (EKAT) hükümlerine uyulması,

-Enerji iletim hattı güzergâhında EKAT 6. Bölüm 46. Madde (a) bendindeki yaklaşım mesafesi hükümlerine ve EKAT 7. Bölüm 59, 60, 61 ve 62. Maddelerdeki işletme güvenliği hükümlerine uyularak can ve mal güvenliğinin öncelikli olarak tesis edilmesi,

-Enerji iletim hattı güzergâhında 3194 Sayılı İmar Kanununa ve 14.06.2014 gün ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki "Teknik Altyapı Alanları" ile ilgili hükümlere uyulması,

-Enerji iletim hattı güzergâhında TEİAŞ lehine Teknik Altyapı Alanları vasfında tesis edilen irtifak hakkı sınırları ile pilon yeri mülkiyet hakkı sınırlarının korunması ve sınır değişikliğine gidilmemesi,

-Enerji iletim hattı güzergâhında Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 09.09.2014 tarih ve 14413 sayılı yazısı uyarınca, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 5. Madde, 21. Madde ve 26. Maddenin ilgili hükümleri gereği, 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde uygulaması sürecinde "düzenleme ortaklık payı" (DOP) konu edilmemesi,

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Keykubat Mahallesi Osman Kavuncu Bulvarı 7. km No:269 38060 Melikgazi /
KAYSERİ Kayıtlı Elektronik Posta (KEP) : 11bolgemd@hs01.kep.tr
Tel: 0 352 331 12 76-77-78-79-80
Faks: 0 352 331 12 82

Bilgi için: Melih ARIKAN
Şehir Plancısı

ÇAMLİBEL ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

ÇAMLİBEL ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ Yatırım Direktörlüğü

Sayı : ÇEDAŞ 03.02-13872

Konu : Sivas İli, Ulaş İlçesi İlave Revizyon İmar Planı.

20/07/2016

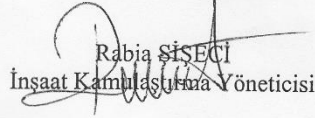
İLLER BANKASI A.Ş.
(Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı)
Ziraat Mahallesi 657. Sokak No:14
Altındağ/Ankara

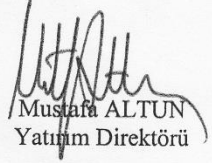
İlgi : 17.06.2016 tarih ve 15354 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda Sivas İli, Ulaş İlçesinde, İlave ve Revizyon İmar Planı yapılacağı belirtilerek, planlama yapılacak alan içerisinde bulunan tesislerimizin CD ortamında gönderilen halihazır haritalara işlenmesi ve şirketimizin konu hakkındaki görüşleri sorulmaktadır.

İlave ve Revizyon İmar Planı yapılacak saha içerisinde bulunan tesislerimiz CD ortamında paftalara işlenerek yazımız ekinde gönderilmiş olup yapılacak çalışmalar esnasında tesislerimizin dikkate alınması hususunda;

Gereğini arz ederiz.


Rabia ŞİŞECİ
İnşaat Kamulaştırma Yöneticisi


Mustafa ALTUN
Yatırım Direktörü

EKLER :
CD (1 Ad.)





BOTAŞ
BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.
Doğal Gaz İşletmeleri Bölge Müdürlüğü

Sayı : 67905369-405.02.99 -E.26752
Konu : Diğer (Boru Hatları Koruma Faaliyetleri)

GÜNLÜDÜR
12/07/2016

İLLER BANKASI A.Ş.
(Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı)



İlgi yazınız ile özetle; Ulaş (Sivas) İlave ve Revizyon İmar Planı çalışmalarının Bankanız nezdinde yürütüldüğü bildirilerek yapılacak İmar Planları hakkında Kuruluşumuzdan görüş talep edilmektedir.

Yazınız ekinde gönderilen evraklar incelenmiş olup imar planı yapılacak olan söz konusu bölgeden Kuruluşumuza ait, toplam 26 metre kamulaştırma genişliğine sahip, 40"lik Sivas-Malatya Doğal Gaz İletim Boru Hattı (DGİBH)'mız geçmektedir. Ayrıca söz konusu planlama alanından 42"lik Bakü-Tüflis-Ceyhan (BTC) Ham Petrol İletim Boru Hattı (HPİBH)'da geçmektedir. Planlama yapılacak bölge ile Boru Hatlarını gösterir sayısal harita Ek'de gönderilmektedir.

04/07/2014 tarih 29050 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği" nin 7. ve 8.Maddeleri doğrultusunda, boru hattı/tesislerimiz güzergahının 200 metre yakında yapılacak her türlü imar planı, yapılaşma ve altyapı tesislerinden önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, çalışmaların söz konusu Yönetmelikte belirtilen teknik emniyet ve yapı yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir. Bu bağlamda, planlanan İmar Planlarının aşağıda belirtilen kriterlere uygun olarak yapılması gerekmektedir.

1-Yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile konut veya konut türü binalar için boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesi; " kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + her kat için 0.5 metre" olmalıdır.

2- Okul, hastane, ibadethane ve benzeri toplu yaşam alanı binaları ile boru aksı arasındaki minimum yaklaşım mesafesi ; " 10 metre+ kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + her kat için 0.5 metre" olmalıdır.

3- Yanıcı, yakıcı, parlayıcı, patlayıcı, kimyasal madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, fabrika gibi tesisler ve LPG/CNG/Akaryakıt Tesislerinin boru hattına minimum yaklaşım mesafesi 50 metre olmalıdır.

4- Söz konusu İmar Planı alanları içerisinde geçen DGİBH'mız ile ilgili bakım onarım, kontrol ve ölçüm çalışmalarının yürütülebilmesi için DGİBH güzergahının boş bırakılarak Teknik Altyapı Alanı olarak belirlenmesi ve üzerinin açık tutulması gerekmektedir. Ayrıca, DGİBH'nın BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Bu evrakın doğrulamasını aşağıda iletişim bilgileri verilen ilgili kişi ile iletişime geçerek yapabilirsiniz.

Adres	: Doğal Gaz İşletmeleri Bölge Müdürlüğü P.K. 195, 06102, Bahçelievler / ANKARA	Bilgi için : Mevlüt KÜÇÜKKARACA Başmühendis
Telefon	: (312) 299 8282 Faks :	Telefon :
İnternet Adresi	: www.botas.gov.tr	e-posta : mevlut.kucukkaraca@botas.gov.tr



BOTAŞ
BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.
Doğal Gaz İşletmeleri Bölge Müdürlüğü

zorunlu dik geçişler dışında yol platformları altında bırakılmaması, cadde ortalarındaki refüjlerde, park ve yeşil alanlarda bırakılması gerekmektedir.

5- DGİBH'mız boyunca Kuruluşumuz adına tescil edilmiş olan irtifak, mülkiyet ve serhlerimizin arazideki mevcut yerinde bırakılması gerekmektedir.

6- İmar Planı kapsamında DGİBH'mız güzergahında yol, su, kanalizasyon, elektrik, trafo gibi her türlü alt yapı tesisi planlanması durumunda, Yönetmeliğimizin 7.ve 8.Maddelerinden belirtilen teknik emniyet kriterlerine göre planlama yapılarak koordinatlı vaziyet planı ile birlikte tekrar tarafımızdan görüş alınması gerekmektedir.

7-Söz konusu HPİBH için ise BİL BOTAŞ International Limited Şirketi'nden (Adres: Haydar Aliyev Deniz Terminali 01944 Ceyhan/Adana)'dan alınması gerekmektedir.

Sonuç olarak, DGİBH'mız ve çevre teknik emniyeti açısından her hangi bir olumsuzluğa neden olunmaması ve yanlış anlaşılmanın önlenmesi maksadı ile hazırlanması planlanan İmar Planlarının yukarıda belirtilen Planlama Koşulları doğrultusunda hazırlandıktan sonra koordinatlı vaziyet planı ile birlikte BOTAŞ Kayseri İşletme Müdürlüğü'ne (Tel: 0 352 344 26 26) gönderilerek nihai görüşlerimizin alınması uygun olacaktır.

Gereğini arz ederiz.

[E-İmzalı]
Yılmaz DEMİR
Doğal Gaz İşletmeleri Bölge
Müdür Yardımcısı

[E-İmzalı]
Adem KÜSMÜŞ
Doğal Gaz İşletmeleri Bölge
Müdürü

EK:
Sayısal Harita (1 adet CD).

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR
Görsel BEGGE
Büro Sayısı: 12.07.2016...

C. Başar

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Bu evrakın doğrulamasını aşağıda iletişim bilgileri verilen ilgili kişi ile iletişime geçerek yapabilirsiniz.

Adres : Doğal Gaz İşletmeleri Bölge Müdürlüğü
P.K. 195, 06102, Bahçelievler / ANKARA
Telefon : (312) 299 8282 Faks :
İnternet Adresi : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Mevlüt KÜÇÜKKARACA
Başmühendis
Telefon :
e-posta : mevlut.kucukkaraca@botas.gov.tr

BOTAŞ INTERNATIONAL GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | GENERAL DIRECTORATE
TÜRKİYE ANKARA ŞUBESİ | TURKEY ANKARA OFFICE

29-12-2017

Tarih / Date:

28.12.2017

Kime / To : İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ- Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı
Dikkatine / Attention :
Konu / Subject : Ulaş(Sivas) İlave ve Revizyon İmar Planı
Bilgi / Cc :
Sayı / No : LET-BIL-GEN-TED-2017- 0857
Adres / Address : Ziraat Mahallesi 657. Sok. No:14 06110 Altındağ/ANKARA

İlgi / Ref. : 11.12.2017 tarih ve E.29525 sayılı yazı

Sayın Yetkili;

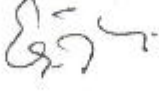
İlgi yazınızda, Ulaş (Sivas) İlave ve Revizyon İmar Planı işi çalışmalarına Bankanız tarafından devam edilmekte olduğu belirtilmekte ve yerleşim bölgesi yakınından geçmekte olan Bakü-Tiflis-Ceyhan Ham Petrol Boru Hattı (BTC HPBH)'nin yazınız ekinde sayısal ortamda gönderilen halihazır haritalara işlenerek, konu hakkındaki görüşümüzle birlikte Bankanıza gönderilmesi talep edilmektedir.

Kurumumuz tarafından yapılan inceleme neticesinde;

- 1- BTC Km:725+550 ile Km:725+965 arasındaki 415m'lik boru hattı güzergahının, Revizyon İmar Planı sınırı içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.
- 2- BTC Km: 723+000 ile Km: 726+450 arasındaki 3450m'lik boru hattı güzergahının, İlave İmar Planı Tahdit Sınırı içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

BTC HPBH 8m, 50m ve 500m koridorunda kanuni olarak uyulması gereken kurallar "Arazi Kullanım Kısıtlamaları ve Boru Hattıyla İlişkili Projelere İlişkin Bilgi Notu", İmar Planı Alanları ile BTC HPBH'nın birlikte görülebildiği Alan Durum Planı ve BTC HPBH'ile ilgili sayısal veriler Ek-1'deki CD içerisinde bulunmaktadır.

Saygılarımızla,


Ercan ÖZDEMİR
Integrity Müdürü


Oğuzhan ÖZTÜRK
Teknik Genel Müdür Yardımcısı y.

Ek(ler) / Attachment(s):
1. CD (1 adet)

SB 

**ELEKTRONİK
DOKÜMAN YÖNETİMİ**
Tarih : 02.01.2018
Sayı : 96
Saat : 10:30
www.ilbank.gov.tr

Yazışma Adresi: Haydar Aliyev Deniz Terminali 01944 Ceyhan / Adana - TÜRKİYE

Kep: bil@hs01.kep.tr Tel: 0322 355 17 00 plx Gam: 0533 304 06 86 Faks: 0322 355 18 00 Bilgi İpni: Ahmet MERİ E-Mail: ahmet.meri@bil.gov.tr

BOTAŞ International 6/6/1996 tarih ve 95/8293 sayılı Bakanlar Kurulu kararına istinaden BOTAŞ sermayesi ile kurulmuş T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı kuruluşudur.

TASNİF DIŞI

TASNİF DIŞI

T.C.
MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI
İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI
SİVAS

İNŞ.EML. : 82450458-4220-641-16/Eml.Ş. 1438

22 Temmuz 2016

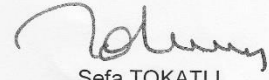
KONU : İlave ve Revizyon İmar Planı Hk.
(Sivas-Ulaş'ta)

İLLER BANKASI A.Ş.'NE
(Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı)
Ziraat Mah. 657. Sk. No:14 Altındağ/ANKARA

İLGİ: İller Bankası A.Ş. Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı'nın 17 Haziran 2016 tarihli, Sayı:98780894-202-E.15347 sayılı ve "Ulaş (Sivas) İlave ve Revizyon İmar Planı Hk" konulu yazısı.

1. Sivas ili, Ulaş İlçesi'nde ilave ve revizyon imar planı çalışmaları başlatılmıştır. İmar planı çalışması kapsamında, plan yapılacak alanda bulunan askeri alan, askeri yasak ve güvenlik bölgelerinin, paftalara işaretlenerek gönderilmesi ilgi ile istenmiştir.
2. Söz konusu alanların içerisinde, askeri alan ile askeri yasak ve güvenlik bölgesi bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) Yetkili Komutanlık tarafından bildirilmiştir.

Rica ederim.



Sefa TOKATLI
İstihkam Albay
İnş.Eml.Blg.Bşk.

DAĞITIM :

Gereği :

İLLER BANKASI A.Ş.'NE
(Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı)
Ziraat Mah. 657. Sk. No:14 Altındağ/ANKARA

Bilgi :

MSB İnş.Eml.ve NATO Gv.Yat.D.Bşk.lığına



TASNİF DIŞI

Bağlantı Noktası : İnş.Tek.Selma KABUL (346 227 0291/125)

TASNİF DIŞI

T.C.
SİVAS VALİLİĞİ
Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü

Sayı : 23444542-300-[484/360]-7632
Konu : Ulaş (Sivas) İlave ve Revizyon İmar Planı

03/08/2016

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
(Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı)
Zıraat Mahallesi 657. Sok. No: 14.06110 ALTINDAĞ/ ANKARA

İlgi : 17.06.2016 tarih ve 15351 sayılı yazınız.

Ulaş (Sivas) İlave ve Revizyon İmar Planı işinin Bankanız programında olduğu ve çalışmaların devam ettiğinden bahsedilerek, planlama çalışmalarında kullanılmak üzere yazınız ekinde gönderilen CD deki harita alanının incelenerek, bu alan içerisinde kalan Maliye Hazinesine ait taşınmazların listelerinin ada ve parsel numaraları da belirtilerek konu hakkındaki Defterdarlığımız görüşü ile birlikte Bankanıza gönderilmesi ilgi yazınızla istenilmiştir.

Söz konusu CD nin içerisindeki, 1/5000 ölçekli hal-i hazır harita alanında tahdit ve planlama çalışmalarının yapılacağı belirtilen sınırlar dahilinde kalan Maliye Hazinesine ait taşınmazlarla ilgili olarak Ulaş Malmüdürlüğünden alınan 22/07/2016 tarih ve 284 sayılı yazıda İlave ve Revizyon İmar planı çalışmalarının uygun olacağının düşünüldüğü bildirilmiş olup, Defterdarlığımızca da uygun olacağı düşünülmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(e-İmzalıdır)
Mehmet YAZAR
Defterdar

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Fatma YAVUZ
V.H.K.İ.

ELEKTRONİK DOKÜMAN YÖNETİMİ
Tarih : 08.08.2016
Sayı : 29845
Saat : 11:24
www.ilbank.gov.tr

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://evrakdogrulama.muhasibat.gov.tr> adresine girerek (b1c9yE-rxggeA-09LQMO-xkVMoD-z71iz+RN) kodunu yazınız.

Sivas Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü İstasyon Cad. Kat: 6 Sivas
Telefon: (346)223 57 90 Dahili: 1601 Faks: (346)223 57 98
e-posta: sivasdef@malie.gov.tr Elektronik Ağ: <https://www.sivasdefterdarligi.gov.tr>

Bilgi için: Metin ÖZCAN
Şef
Telefon:

Sıra No	Taşınmaz No	Takbîs Zemin No	İlçe	Mahalle	Mevki	Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Haz. Yüzölçümü	Cinsi	Açıklama
1	58150100003	51935417	Ulaş	Esenteppe Mahallesi	Beldeici	9-10	145	17	1.825,00	476,00	Bahçe	
2	58150100004	51935418	Ulaş	Esenteppe Mahallesi	Beldeici	9	145	18	2.252,00	500,00	Tarla	
3	58150100005	51935419	Ulaş	Esenteppe Mahallesi	Beldeici	9	145	19	390,30	390,30	Arsa	
4	58150100006	51935426	Ulaş	Esenteppe Mahallesi	Beldeici	9	145	26	3.610,00	3.610,00	Hall/Arazi	
5	58150100007	51936074	Ulaş	Esenteppe Mahallesi	Beldeici	9	145	29	128,00	128,00	Arsa	
6	58150100008	51935431	Ulaş	Esenteppe Mahallesi	Beldeici	14	146	3	62,00	62,00	Arsa	
7	58150100009	51935443	Ulaş	Esenteppe Mahallesi	Beldeici	14	148	4	2.628,00	2.102,40	Tarla	
8	58150100013	51935677	Ulaş	Esenteppe Mahallesi	Beldeici	12	157	37	12.672,00	459,80	Tarla	
9	58150100014	51935681	Ulaş	Esenteppe Mahallesi	Beldeici	12	157	41	10.810,00	10.810,00	Tarla	
10	58150100015	51936127	Ulaş	Esenteppe Mahallesi		10	157	67	5.273,25	5.273,25	Bahçeli Jan. Karakolu, Beşik Komutanlığı Binası	İlçe Jandarma Komutanlığına tahsisli
11	58150100020	51936042	Ulaş	Esenteppe Mahallesi	Beldeici	16-17	171	1	2.650,00	2.650,00	Hall/Arazi	
12	58150100021	51936043	Ulaş	Esenteppe Mahallesi	Beldeici	13-14	172	1	5.820,00	5.820,00	Hall/Arazi	
13	58150100022	51945630	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Halkalı	3	117	28	2.580,00	2.580,00	Tarla	
14	58150100024	51945639	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Piskıraç	19-2	118	4	30.395,00	30.395,00	Tarla	
15	58150100025	51945641	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Piskıraç	19-20	118	8	10.370,00	10.370,00	Tarla	
16	58150100026	51945644	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Piskıraç	20	118	11	16.990,00	12.742,50	Tarla	
17	58150100027	51945647	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Piskıraç	20	118	15	5.620,00	5.620,00	Tarla	
18	58150100028	51945649	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Piskıraç	20	118	20	5.410,00	5.410,00	Tarla	
19	58150100029	51906577	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Piskıraç	3-20	118	68	80,36	80,36	Yol	
20	58150100030	51945763	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Harmantla	6	119	31	3.400,00	3.400,00	Kargı Bina	
21	58150100033	51945770	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Mezarardı	6	119	38	24,00	24,00	Transformator Binası	
22	58150100035	51945788	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Beldeici	8	120	18	505,00	493,00	Arsa	
23	58150100036	51945790	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Beldeici	8	120	20	132,00	132,00	Kerpiç Ev	
24	58150100037	51945841	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Beldeici	6	121	5	2.000,00	1.500,00	Bahçe	

25	58150100038	51945845	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Beldeici	6	121	9	1.080,00	1.080,00	Bahçe	
26	58150100039	51945852	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Beldeici	9	122	7	205,25	68,41	Kerpiç Ev ve Arsa	
27	58150100040	51945952	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Beldeici	9	129	1	42,75	42,75	Arsa	
28	58150100041	51945962	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Beldeici	8-9	130	7	410,15	205,07	Kerpiç Ev ve Müstamlak	
29	58150100043	51945968	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Beldeici	9	131	3	265,00	265,00	Kerpiç Ev ve Arsa	
30	58150100044	51945969	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Beldeici	9	131	4	40,00	40,00	Arsa	
31	58150100045	51946031	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Beldeici	9	135	8	336,00	336,00	Arsa	
32	58150100047	51946444	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Beldeici	11	144	32	334,00	334,00	Çayır	
33	58150100048	51946121	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Beldeici	5	170	1	9.030,00	9.030,00	Mezarlık	
34	58150100069	51909628	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Piskiraç	J38A1C	188	278	19.380,00	8.580,00	Tarla	
35	58150100070	51909629	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Piskiraç	J38A1C	188	279	27.005,00	5.405,00	Tarla	
36	58150100081	51946698	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Piskiraç	J38A1C	188	342	35.875,00	35.875,00	Tarla	2016 yılında tarımsal amaçlı kullanılmak üzere 5 yıl süreyle kiraya verilmiştir.
37	58150100084	51946699	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Piskiraç	J38A1C	188	345	14.234,00	14.234,00	Tarla	
38	58150100096	51946771	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Köprünar	J38A1C	188	360	2.800,00	2.800,00	Tarla	
39	58150100098	51946774	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Piskiraç	J38A1C	188	362	22.500,00	22.500,00	Tarla	
40	58150100100	51946777	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Piskiraç	J38A1C	188	364	8.600,00	8.600,00	Tarla	
41	58150100107	51948490	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Piskiraç	J38A-01c	188	403	5.934,35	5.934,35	Tarla	
42	58150100108	51906393	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Piskiraç	J38A-01c	188	404	614,23	614,23	Petrol Boru Hattı	
43	58150100109	51948494	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Piskiraç	J38A-01c	188	405	2.560,42	2.560,42	Tarla	
44	58150100110	51906394	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Piskiraç	J38A-01c	188	406	7.484,63	7.484,63	Tarla	
45	58150100111	51906395	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Piskiraç	J38A-01c	188	407	463,11	463,11	Petrol Boru Hattı	
46	58150100112	51948495	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Piskiraç	J38A-01c	188	408	4.562,26	4.562,26	Tarla	
47	58150100113	51948496	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Piskiraç	J38A-01c	188	409	19.860,03	19.860,03	Tarla	
48	58150100114	51906396	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Piskiraç	J38A-01c	188	410	628,46	628,46	Petrol Boru Hattı	
49	58150100115	51948497	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Piskiraç	J38A-01c	188	411	1.386,51	1.386,51	Tarla	
50	58150100116	51948498	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Piskiraç	J38A-01c	188	412	2.056,99	2.056,99	Tarla	

51	58150100117	51906397	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Pikıraç	J38a-01c	188	413	578,89	578,89	Petrol Boru Hatı	
52	58150100118	51948499	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Pikıraç	J38a-01c	188	414	12.989,12	12.989,12	Tarla	
53	58150100119	51906412	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Pikıraç	J37a-01c	188	415	63,36	63,36	Çay Mıtrıkati	
54	58150100121	51906416	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Pikıraç	J38d-01c	188	417	70,41	70,41	Çay Mıtrıkati	
55	58150100124	51906425	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Pikıraç	J38d-01c	188	420	64,51	64,51	Yol	
56	58150100191	51947425	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Ovapınan	J38a2D	197	43	32.375,00	32.375,00	Tarla	
57	58150100192	51947433	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Ovapınan	J38a2D	197	51	21.125,00	21.125,00	Tarla	2016 yılında tarımsal amaçlı kullanılmak üzere 5 yıl süreyle kiraya verilmiştir.
58	58150100193	51947439	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Ovapınan	J38A1C	197	57	22.250,00	22.250,00	Tarla	
59	58150100198	51947316	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Ovapınan	J38a2D	197	84	2.125,00	2.125,00	Tarla	
60	58150100200	51947318	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Ovapınan	J38a2D	197	87	9.250,00	9.250,00	Ham Toprak	
61	58150100217	51947605	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İlgöbırası	J38A7A	204	50	6.500,00	5.200,00	Tarla	
62	58150100218	51947608	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İlgöbırası	J38A7A	204	51	6.500,00	5.200,00	Tarla	
63	58150100221	51947622	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İlgöbırası	J38A6B	204	65	100,00	100,00	Tarla	
64	58150100222	51947623	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İlgöbırası	J38A6B	204	66	250,00	250,00	Tarla	
65	58150100223	51947624	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İlgöbırası	J38A6B	204	67	300,00	300,00	Tarla	
66	58150100225	51947627	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İlgöbırası	J38A6B	204	69	325,00	325,00	Tarla	
67	58150100226	51947628	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İlgöbırası	J38A6B	204	70	470,00	470,00	Tarla	
68	58150100227	51947629	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İlgöbırası	J38A7A	204	71	4.050,00	4.050,00	Tarla	
69	58150100228	51947630	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İlgöbırası	J38A7A	204	72	270,00	270,00	Tarla	
70	58150100229	51947631	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İlgöbırası	J38A7A	204	73	690,00	690,00	Tarla	
71	58150100230	51947632	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İlgöbırası	J38A7A	204	74	840,00	840,00	Tarla	
72	58150100231	51947633	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İlgöbırası	J38A7A	204	75	2.100,00	2.100,00	Tarla	
73	58150100232	51947635	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İlgöbırası	J38A7A	204	76	800,00	800,00	Tarla	
74	58150100233	51947638	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İlgöbırası	J38A7A	204	77	270,00	270,00	Tarla	
75	58150100234	51947639	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İlgöbırası	J38A7A	204	78	180,00	180,00	Tarla	
76	58150100239	51947646	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İlgöbırası	J38A6B	204	83	11.450,00	11.450,00	Ham Toprak	

77	58150100243	51947702	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İkigölarası	J38A7A	204	97	2.284,00	2.284,00	Tarla	
78	58150100247	51947712	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İkigölarası	J38A7A	204	108	2.490,00	2.490,00	Tarla	
79	58150100248	51947713	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İkigölarası	J38A7B	204	109	3.000,00	3.000,00	Tarla	
80	58150100261	51947913	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7C	208	4	7.250,00	7.250,00	Tarla	
81	58150100262	51948215	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7C	209	11	26.875,00	26.875,00	Ham Toprak	
82	58150100264	51948225	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7BC	209	22	97.500,00	97.500,00	Ham Toprak	
83	58150100265	51948240	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7B	210	10	10.375,00	10.375,00	Tarla	
84	58150100268	51947789	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7B	211	32	38.826,00	2.826,00	Tarla	
85	58150100269	51947792	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7A	211	35	35.875,00	35.875,00	Tarla	
86	58150100270	51947816	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7B	211	52	13.000,00	13.000,00	Ham Toprak	
87	58150100271	51947819	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7B	211	56	101.076,90	101.076,00	Ham Toprak	
88	58150100272	51947877	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7A	211	81	19.875,00	19.875,00	Tarla	
89	58150100273	51947878	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7A	211	82	16.625,00	16.625,00	Tarla	
90	58150100274	51947879	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7A	211	83	28.375,00	28.375,00	Tarla	
91	58150100275	51947880	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7A	211	84	17.250,00	17.250,00	Tarla	
92	58150100276	51947883	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7A	212	3	4.375,00	4.375,00	Ham Toprak	
93	58150100277	51947888	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7A	212	6	33.500,00	14.600,00	Tarla	
94	58150100278	51948006	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7A	212	35	4,00	4,00	Direk Yeri	
95	58150100279	51948007	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7A	212	36	9.075,00	9.075,00	Tarla	
96	58150100280	51948008	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7A	213	1	29.125,00	1.056,79	Tarla	
97	58150100281	51948020	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7A	217	7	11.875,00	11.875,00	Tarla	
98	58150100282	51948039	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7C	217	27	50.375,00	50.375,00	Ham Toprak	
99	58150100283	51948042	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7C	217	30	20.125,00	20.125,00	Ham Toprak	
100	58150100284	51948085	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7BC	217	44	46.500,00	46.500,00	Tarla	
101	58150100285	51948086	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7BC	217	45	68.375,00	68.375,00	Tarla	
102	58150100286	51948088	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7C	217	47	17.500,00	17.500,00	Ham Toprak	

103	58150100287	51948094	Ulaş	Hürnyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7CD	217	54	35.375,00	35.375,00	Tarla	
104	58150100288	51948116	Ulaş	Hürnyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7CD	217	83	12.375,00	12.375,00	Ham Toprak	
105	58150100289	51980808	Ulaş	Hürnyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7A	217	99	8.875,00	8.875,00	Ham Toprak	
106	58150100290	51948127	Ulaş	Hürnyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7A	217	100	7.265,00	7.265,00	Tarla	
107	58150100291	51948128	Ulaş	Hürnyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7A	217	101	2.875,00	2.875,00	Tarla	
108	58150100292	51948129	Ulaş	Hürnyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7A	217	102	22.875,00	22.875,00	Tarla	
109	58150100293	51948131	Ulaş	Hürnyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7C	217	104	99.675,00	99.675,00	Tarla	
110	58150100294	51948320	Ulaş	Hürnyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7C	217	106	13.125,00	13.125,00	Tarla	
111	58150100295	51948321	Ulaş	Hürnyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7C	217	107	7.100,00	7.100,00	Tarla	
112	58150100296	51948322	Ulaş	Hürnyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7A	217	108	14.500,00	14.500,00	Tarla	
113	58150100297	51948326	Ulaş	Hürnyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7D	217	109	15.500,00	15.500,00	Tarla	
114	58150100298	51948327	Ulaş	Hürnyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7CD	217	110	14.750,00	14.750,00	Tarla	
115	58150100299	51948329	Ulaş	Hürnyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7A	217	111	21.975,00	21.975,00	Tarla	
116	58150100300	51948332	Ulaş	Hürnyet Mahallesi	Taşlıdırsek	J38A7A	218	3	3.400,00	3.400,00	Tarla	
117	58150100305	51974363	Ulaş	Yemişyurt Mahallesi	İstasyon Caddesi	5	103	7.868,00	164,00	Tarla		
118	58150100306	51974559	Ulaş	Yemişyurt Mahallesi	İstasyon Caddesi	1	175	10.344,00	10.344,00	Hall Arazı		
119	58150100308	51974380	Ulaş	Yemişyurt Mahallesi	İstasyon Caddesi	8	106	856,00	465,00	Kerpic Ev ve Arsa		
120	58150100309	51974566	Ulaş	Yemişyurt Mahallesi	Beldeici	8	106	30,00	30,00	Arsa		
121	58150100310	51974453	Ulaş	Yemişyurt Mahallesi	Cemal Gürsel Caddesi	9	109	1.006,52	1.006,52	Bahçe		
122	58150100311	51974457	Ulaş	Yemişyurt Mahallesi	Çatalpınar	9	109	280,71	28,07	Arsa		
123	58150100315	51974469	Ulaş	Yemişyurt Mahallesi	Beldeici	14-15	110	7	1.778,00	1.778,00	Bahçe	
124	58150100316	51974557	Ulaş	Yemişyurt Mahallesi	İstasyon Caddesi	14-15	173	1	1.320,00	1.320,00	Hall Arazı	
125	58150100317	51974558	Ulaş	Yemişyurt Mahallesi	İstasyon Caddesi	15	174	1	7.365,00	7.365,00	Hall Arazı	
126	58150100341	51974970	Ulaş	Yemişyurt Mahallesi	Battalioyuk	J38A7D	236	1	14.000,00	14.000,00	Ham Toprak	
127	58150100343	51975209	Ulaş	Yemişyurt Mahallesi	Battalioyuk	J38A7D	237	2	1.568,88	1.568,88	Ham Toprak	

128	58150100344	51975210	Ulaş	Yeşilyurt Mahallesi	Batahıyık	J38a-01d	237	3	132,08	132,08	Petrol boru Hattı	
129	58150100345	51975211	Ulaş	Yeşilyurt Mahallesi	Batahıyık	J38a-01d	237	4	27.599,04	27.599,04	Ham Toprak	
130	58150100356	51974984	Ulaş	Yeşilyurt Mahallesi	Dikilitaş	J38A1D	241	2	24.000,00	24.000,00	Ağaçlık	
131	58150100357	51974985	Ulaş	Yeşilyurt Mahallesi	Dikilitaş	J38A1D	242	1	4.000,00	4.000,00	Taşa	
132	58150100358	51974989	Ulaş	Yeşilyurt Mahallesi	Dikilitaş	J38A1D	243	3	14.500,00	14.500,00	Ağaçlık	
133	58150100360	51975212	Ulaş	Yeşilyurt Mahallesi	Dikilitaş	J38a-01d	244	4	320,32	320,32	Çay Metrukatı	
134	58150100361	51975213	Ulaş	Yeşilyurt Mahallesi	Dikilitaş	J38a-01d	244	5	175,39	175,39	Orta Malleri	
135	58150102450	51906457	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Tavukkayağı	J38a-01d	185	47	198,90	198,90	Dere Yatağı	
136	58150102451	51906460	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Tavukkayağı	J38a-01d	185	48	251,03	251,03	Yol	
137	58150102456	51906458	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Tavukkayağı	J38a-01d	188	484	127,63	127,63	Yol	
138	58150102457	51906459	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Tavukkayağı	J38a-01d	188	485	80,08	80,08	Yol	
139	58150102458	51975215	Ulaş	Yeşilyurt Mahallesi	Dikilitaş	J38a-01d	237	7	160,18	160,18	Yol	
140	58150102459	51975216	Ulaş	Yeşilyurt Mahallesi	Dikilitaş	J38a-01d	238	13	517,47	517,47	Devlet Demir Yolu	
141	58150102560	51948823	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Beldiçe	6	178	5	1.739,24	1.739,24	Arsa	
142	58150103391	51948736	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Öveçmen	J38a-01c	199	3	8.280,00	8.280,00	Taşa	
143	58150103464	51980821	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Harmanlar	6	119	64	4.472,46	4.472,46	.. Katlı Darı, Hımet Binası, Müstenlatı ve Arası	
144	58150104515	51906576	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Harkalı		117	60	69,40	69,40	Yol	
145	58150104517	51980823	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Harmanlar		119	66	236,45	236,45	Arsa	
146	58150104518	51980824	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Harmanlar		119	67	331,63	331,63	Arsa	
147	58150104519	51980825	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Harmanlar		119	68	250,98	250,98	Arsa	
148	58150104521	51980822	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Harmanlar		119	65	523,91	523,91	Arsa	
149	58150104536	51975214	Ulaş	Yeşilyurt Mahallesi			262	1	216,92	216,92	Yol	
150	58150104556	51980806	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Harmanlar	6	119	72	880,55	880,55	Arsa	
151	58150104557	51980805	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Harmanlar	6	119	71	99,71	99,71	Arsa	
152	58150104587	80791185	Ulaş	Esençepi Mahallesi		10	158	26	721,90	291,80	Arsa	

153	58150104588	80791186	Ulaş	Esentepe Mahallesi		10	158	27	1.287,86	364,68	Arsa	
154	58150104589	80791187	Ulaş	Esentepe Mahallesi		10	158	28	498,32	214,26	Arsa	
155	58150104590	80791188	Ulaş	Esentepe Mahallesi		10	158	29	475,74	270,83	Arsa	
156	58150104591	80791191	Ulaş	Esentepe Mahallesi		10	158	32	456,15	82,18	Arsa	
157	58150104592	80791194	Ulaş	Esentepe Mahallesi		10	158	35	372,29	155,18	Arsa	
158	58150104603	82009097	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İkigölarası	İ38a-06b	204	116	996,05	996,05	Arsa	
159	58150104608	84325522	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Mezarı	6-18	119	77	1.036,22	1.036,22	Arsa	2014 yılında Sosyal Konut Projesi kapsamında konut alanı olarak Ulaş Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Başkanlığına devredilmiştir.
160	58150104609	84325523	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	mezarı	6-18	119	78	1.261,60	1.261,60	Arsa	2014 yılında Sosyal Konut Projesi kapsamında konut alanı olarak Ulaş Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Başkanlığına devredilmiştir.
161	58150104610	84325524	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Mezarı	6-18	119	79	3.071,56	3.071,56	Arsa	2016 yılında Diyanet İşleri Başkanlığına Cami Alanı olarak tahsis edilmiştir.
162	58150104611	84325521	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Mezarı	6-18	119	76	1.335,82	1.335,82	Arsa	
163	58150104612	84325525	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	Mezarı	6-18	119	80	158,09	158,09	Arsa	
164	58150104616	85132890	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İkigölarası	İ38a-06b	204	125	3.263,26	3.263,26	Yol	
165	58150104617	85132889	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İkigölarası	İ38a-06b	204	124	488,77	488,77	Yol	
166	58150104618	85132894	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İkigölarası	İ38a-06b	204	129	360,81	360,81	Yol	
167	58150104619	85132893	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İkigölarası	İ38a-06b	204	128	1.185,36	1.185,36	Kanal ve Servis Ulaşım Yolu	
168	58150104620	85132891	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İkigölarası	İ38a-06b	204	126	319,34	319,34	Arsa	
169	58150104621	85132895	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İkigöl arası		204	130	59,77	59,77	Arsa	
170	58150104622	85132896	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İkigölarası	İ38a-06b	204	131	230,51	230,51	Arsa	
171	58150104623	85132897	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İkigölarası	İ38a-06b	204	132	3,26	3,26	Arsa	
172	58150104624	85132886	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İkigölarası	İ38a-06b	204	121	344,16	344,16	Karar Bina ve Arsa	2014 yılında Sosyal Aktivitelerde kullanılmak üzere Hizmet Binası olarak Ulaş Köylere Hizmet Gödürme Birliğine 5 yıl süreyle kiraya verilmiştir.
173	58150104625	85132887	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İkigölarası	İ38a-06b	204	122	2.161,90	2.161,90	Arsa	2014 yılında Ulaş Köylere Hizmet Gödürme Birliğine Sosyal ve Spor Tesisi (Hal-Sanat) olarak kullanılmak üzere 5 yıl süreyle kiraya verilmiştir.
174	58150104633	85132892	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İkigölarası	İ38a-06b	204	127	3.887,34	3.887,34	Arsa	
175	58150104634	85132888	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	İkigölarası	İ38a-06b	204	123	156,81	156,81	Arsa	
176	58150104637	82166415	Ulaş	Yeşilyurt Mahallesi		İ38a-01d	275	4	14.237,91	14.237,91	Hani Toprak	

177	58150104647	82166394	Ulaş	Yesilyurt Mahallesi	J38-A-01-D	270	9	103.699,53	103.699,53	Ham Toprak	
178	58150104648	82166436	Ulaş	Yesilyurt Mahallesi	J38-A-01-D	282	2	41.461,55	41.461,55	Ham Toprak	
179	58150104650	82166370	Ulaş	Yesilyurt Mahallesi	J38-A-01-D	268	11	25.804,43	25.804,43	Ham Toprak	
180	58150104654	82323577	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	J38-A-01-D	295	9	31.685,43	31.685,43	Ham Toprak	
181	58150104657	91941587	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	6	119	83	3.657,22	3.657,22	..Katlı Betonarme Okul ve Müstamlatı	5 katlı Betonarme Okul ve Arsaı olarak Milli Eğitim Bakanlığına tahsislidir.
182	58150104658	91941588	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	6	119	84	2.670,43	2.670,43	Arsa	Hastane olarak Sağlık Bakanlığına tahsislidir.
183	58150104659	91941589	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	6	119	85	6.944,19	6.944,19	Arsa	Ortaokul ve Spor Salonu olarak Milli Eğitim Bakanlığına tahsislidir.
184	58150104660	91941590	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	6	119	86	3.707,90	3.707,90	Arsa	Anaokulu ve Arsaı olarak Milli Eğitim Bakanlığına tahsislidir.
185	58150104661	91941592	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	6	119	88	244,91	167,60	Yol	
186	58150104662	91941591	Ulaş	Hürriyet Mahallesi	6	119	87	484,59	484,59	Yol	
187	58150104663	82166395	Ulaş	Yesilyurt Mahallesi	J38-A-01-D	271	1	40.302,62	40.302,62	Ham Toprak	



Sayı : 97246713/305.08

Konu : Kurum Görüşü

Ulaş (Sivas)

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİNE
(Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı)

ELEKTRONİK
DOKÜMAN YÖNETİMİ
Tarih : 11.07.2016
Sayı : 26121
Saat : 14:57
www.ilbank.gov.tr

İlgi: 17.06.2016 tarihli ve 15354 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile İlimiz, Ulaş ilçesinin revizyon imar planı işinin Bankanızda olduğu belirtilerek belediyenin onaylı mücavir alan sınırının sayısal ortamda CD'ye işlenerek Müdürlüğümüz görüşü ile birlikte gönderilmesi istenilmiştir.

Yapılan incelemede, ilgi yazı eki CD içerisindeki haritada "Görüş İstenen Alan" olarak gösterilen alanın 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 5543 sayılı İskan Kanunu ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin tabiat varlıkları, doğal sit alanları ve özel çevre koruma bölgeleri hakkındaki 13/A (Ek: 8/8/2011-KHK-648/ 10 md.) maddesi kapsamında kalmadığı sonucuna varılmıştır.

Planlama alanı üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan faaliyetlerde 2872 sayılı Çevre Kanunu ve Kanun kapsamındaki diğer yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Ayrıca; 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Bakanlık Makamınca onaylanan ve yürürlükte olan Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına göre "Görüş İstenen Alan" olarak gösterilen alan; "5.1.Koruma İlkeleri", "8.1.1. Kentsel Yerleşme Alanları", "8.2.1. Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları", "8.2.2. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları", "8.2.6. Küçük Sanayi Sitesi Alanları" "8.7. Tarım Arazileri (5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa Tabi Araziler)", 8.10. Çayır-Mera Alanları (Yaylak ve Kışlaklar Dahil)" ve "8.18.2. Karayolu Kenarında ve Köy Yollarında Yapılacak Yapı ve Tesisler" hakkındaki plan hükümleri kapsamında kalmaktadır.

Mücavir alan sınırı belediyesinden temin edilebilecek olup; söz konusu alanda geçerli yukarıda belirtilen ve uyulması gereken plan hükümleri; Bakanlığımızın <http://www.csb.gov.tr/gm/mpgm/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=banner&Id=37> adresinden temin edilebilir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Güvenli Elektronik İmza
Aşla ile Aynıdır.
İsmail AKBULUT
30-06-2016

Nazım YAKUT
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü V.



T.C.
SİVAS VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



Sayı : 97246713-305.05-E.21828
Konu : Ulaş Kıyı Kenar Çizgisi Tespit Ve
Onay İşlemleri

22.11.2019

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE
(Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı)

İlgi : a) 05.08.2019 tarihli ve 44812147-28569 sayılı yazınız.
b) 05.08.2019 tarih ve 28569 sayılı yazı.

İlgi (a) yazı ile İlimiz Ulaş İlçesinde halihazır haritalar içerisinde kıyı kenar çizgisi tespitlerinin yapılması veya varsa mevcut kıyı kenar çizgisinin yeni halihazır haritalara aktarılması istenilmektedir.

İlgi (b) yazı ile İlimiz Ulaş İlçesinde bulunan Ulaş Gölüne ait Kıyı kenar Çizgisi dosyası hazırlanarak onay için Bakanlığımıza gönderilmiştir. Bakanlığımızca; İlimiz, Ulaş İlçesi, Ulaş Gölü kıyı kesimine ait, onaylı, 1/1000 ölçekli, J38-A-01-C-3-C, J38-A-01-C-3-D, J38-A-06-B-2-A, J38-A-06-B-2-B, J38-A-06-B-2-C ve J38-A-07-A-1-D numaralı 6 adet halihazır harita paftası üzerine yapılan kıyı kenar çizgisi 08.10.2019 tarih ve 233584 sayılı Makam Olur'una istinaden 3261 sayılı Kıyı Kanununu 'nün 9. Maddesi uyarınca onaylanmıştır. Onaylı kıyı kenar çizgisini içeren 1/1000 ölçekli halihazır harita paftalarının 3621 sayılı Kıyı Kanununun Uygulama Yönetmeliğinin 9. ve 10. Maddesi uyarınca gerekli işlemler yapılmıştır.

Söz konusu onaylı kıyı kenar çizgisine ait paftalar ve netcad ortamında nez dosyası ve cd ortamında yazımız ekinde gönderilmiştir.

Ayrıca; söz konusu Ulaş Gölün doğal yada yapay göl olup olmadığının Sivas DSİ. 19. Bölge Müdürlüğünden sorulması gerekmekte olup, yapılacak İmar Planı çalışmalarında bu duruma dikkat edilmesi hususunu;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Mustafa DOĞAN
Çevre ve Şehircilik İl Müdür V.

Ek :

- 1 - Pafta(6 adet)
- 2 - Cd(1 adet)
- 3 - Nez Dosyası

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Çevre ve Şehircilik İl Müd. Kümbet Mah. Muhsin Yazıcıoğlu Bulvarı No:43 / SİVAS
Tel: 0 346 227 03 73 / 74 Fax: 0 346 227 02 49
Kep: sivascevreveshircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için:Erkut YAŞAR
Harita Mühendisi
Telefon No:(346) 227 03 73-408



T.C.
SİVAS İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü



Sayı : 52821246-000-E.18218 **2614**
Konu : Ulaş (Sivas) İlave ve Revizyon İmar Planı

02/09/2016

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
(Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı)

ANKARA

İlgi : 17.06.2016 tarihli ve 15346 sayılı yazı.

İlgi yazınız ile, ilimiz, Ulaş İlçesi İlave ve Revizyon İmar Planı işi kapsamında yapılan planlama çalışmalarına yönelik idaremizin görüşü talep edilmektedir.

Talebiniz doğrultusunda ilgili Müdürlüklerimize görüşleri sorulmuştur. Plan Proje Yatırım ve İnşaat Müdürlüğü, Tarımsal Hizmetler Müdürlüğü ve Emlak ve İstimlak Müdürlüğü, söz konusu çalışmanın herhangi bir sakıncası olmadığını bildirmiştir. Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü'nün, Tecer dağındaki kaynaktan beslenen Demir Çelik fabrikası ve yerleşkesi ile Ulaş İlçesi'nin su ihtiyacını karşılayan bir içme suyu isale hattının mevcut olduğu ancak hattın geçtiği yer konusunda bilgi sahibi olunmadığı hakkındaki görüş yazısı ve 1/25000'lik harita yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Mevlüt SOYSAL
Genel Sekreter Yrd.

EK :

- 1- Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü Görüş Yazısı (1 Adet)
- 2- 1/25.000'lik Pafta Örneği (1 Adet)

ELEKTRONİK DOKÜMAN YÖNETİMİ
Tarih : 09.09.2016
Sayı : 34935
Saat : 13:34
www.ilbank.gov.tr

*Bu belge elektronik imzalıdır. imzalı suretinin aslını görmek için <https://www.e-icisleri.gov.tr/EvrakDogrulama> adresine girerek (/oIVbC-0048B3-CfmAft-AljbRD-6ujmo8z1) kodunu yazınız.

Mehmet Akif Ersoy Mh. İstiklal Cd. No:26 Özel İdare Ek Bina 58060 Bu evrakın 5070 Sayılı Kanun gereğince MZA ile imzalandığı Bilgi için: Ahmet Akif ŞEKER
Telefon No: (346)211 37 00 Faks No: (346)211 37 10 tasdik olunur. 05.11.2016 Telefon No:
e-Posta: İnternet Adresi: www.icisleri.gov.tr

Adı Soyadı :
Ünvanı :
İmzası :

Nedim TIKÇI
Büyük Örgütçü



T.C.
SİVAS İL ÖZEL İDARESİ
Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü



Sayı : 60669714-000-E.15951 -1078
Konu : Sivas İli Ulaş İlçesi İlave ve Revizyon İmar Planı

05/08/2016

İMAR VE KENTSEL İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 01.08.2016 tarih ve 52821246-754/15543 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazıda; Ulaş İlçesi İlave ve Revizyon İmar Planı işi kapsamında yapılan planlama çalışmaları doğrultusunda, İdareemiz faaliyetleri yönünden konunun incelenerek Müdürlüğümüz görüşünün Müdürlüğünüze bildirilmesi İstenilmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde, Müdürlüğümüz tarafından yapılan veya yapımı planlanan isale hatları 1/25.000'lik harita üzerine işaretlenerek yazımız ekinde gönderilmektedir. Varlığından haberdar olduğumuz ancak tarafımızdan yapılmadığı için tam olarak geçtiği yer konusunda bilgi sahibi olmadığımız, Tecer dağındaki kaynaktan beslenen demir çelik fabrikası ve yerleşkesi ile Ulaş ilçesinin su ihtiyacını karşılayan bir içmesuyu isale hattı mevcuttur.

Bilgilerinize arz ederim.

Sami DAĞ
Su ve Kanal Hizmetleri Müdürü

EK: 1/25.000'lik pafta örneği(1adet)

05/08/2016 Veri Hazırlama Kontrol Memuru : Halil ALTAN

*Bu belge elektronik imzalıdır. imzalı suretinin aslını görmek için <https://www.e-icisleri.gov.tr/EvrakDogrulama> adresine girerek (MDgmEP-Yx1AbC-S2bt8K-LzE+QX-31t0UiT1) kodunu yazınız.

Mehmet Akif Ersoy Mh. İstiklal Cd. No:26 Özel İdare Ek Bina 58060
Telefon No: (346)211 37 00 Faks No: (346)211 37 10
e-Posta: İnternet Adresi: www.icisleri.gov.tr

Bilgi için: Halil ALTAN
VERİ HAZ.KONT.MEM.
Telefon No:





T.C.
BAŞBAKANLIK
Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı

Sayı : 67214273-952.01.04.04-E.16226

11.07.2016

Konu : Ulaş (Sivas) İlave ve Revizyon İmar Planı

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE
(Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı)



İlgi : 17.06.2016 tarihli ve 97880894-15353 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile, Ulaş (Sivas) İlave ve Revizyon imar planı işinin çalışma programınızda olduğu, çalışmaların devam ettiği belirtilerek, Belediyesinin Bankanıza vermiş olduğu yetki doğrultusunda imar planı çalışmalarına esas teşkil edecek; yerleşmeye ait ekli CD'deki halihazır harita alanında 7269 sayılı yasa kapsamında varsa kurumumuzca yapılan çalışmalar sonucunda "Afete Maruz Bölge Kararı" alınmış ve/veya "Yerleşime Uygun Olmayan Alan" sınırlarının yazınız eki CD'ye çizilerek, bu sınırları içeren jeolojik-jeoteknik etüt raporlarının ilgili bölümlerinin bir nüshası ile bu konudaki görüşümüzün Başkanlığınıza bildirilmesi istenilmektedir.

Başkanlığımız arşivinde yapılan incelemeler neticesinde; Ulaş ilçesi'ndeki heyelan afeti nedeniyle 08.03.1994 gün ve 94/5569 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile alınmış olan "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmaktadır.

Ulaş kazası ile ilgili Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce hazırlanmış olan 14.01.1969 tarihli jeolojik rapor bulunmakta olup, söz konusu rapor eki paftada çalışma alanı inkişaf sahası ve yeşil saha olarak tanımlanmıştır. İnkişaf sahası dışında inşaata müsaade edilmemesi gerektiği belirtilmiş, ancak DSİ tarafından Tecer ırmağının ıslahı sonucu belirlenecek hudutlarda inşaata müsaade edilebileceği hususuna değinilmiştir.

Ulaş İlçesi için tarafınızca hazırlanan 10.08.1990 tarihli imar planına esas jeolojik etüt raporu Afet İşleri Genel Müdürlüğüne 21.03.1991 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu rapor eki haritalarda "QAI" simgesi ile gösterilen alüvyon alanlar "Yerleşime Sakıncalı Alan" olarak tanımlanmıştır.

Ayrıca Ulaş ilçesi, Yenikarahisar Beldesi için tarafınızca hazırlanmış olan 01.07.1994 tarihli jeolojik etüt raporu bulunmaktadır.

Söz konusu 08.03.1994 gün ve 94/5569 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, 14.01.1969 tarihli jeolojik raporu ve ekleri yazınız ekinde (Cd ortamında) gönderilmektedir.

Yukarıda bahsedilen raporlar dışında ilgi yazınız eki CD'de belirtilen saha ile ilgili varsa plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına ilişkin bilgi ve belgelerin ilgili yerel idarelerden temin edilip, rapor ve eklerinin ilgi yazınızda bahsedilen alanı kapsayıp kapsamadığının tespit edilmesi uygun olacaktır.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : DVTHWDGAXBKROPTYNSSJ Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>
Dumlupınar Bulvarı Üniversiteler Mahallesi No:159 Eskişehir Yolu 9. Km
Çankaya/ANKARA
Telefon No: (312) 258 23 23 Belge Geçer No: (312) 286 95 72
e-posta: planlama@afad.gov.tr internet adresi: www.afad.gov.tr

Bilgi için: Tuğba ŞENTÜRK
Mühendis

Yazı eki CD Jeoloji
Mühürüne teslim
edildi.



T.C.
BAŞBAKANLIK
Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı

Konu ile ilgili daha detaylı bilgilerin, geçmiş yıllarda; ilçe, mahalle, köy mülki idare sınırlarında ve isimlerinde yapılan değişiklikler de dikkate alınarak Valiliğinden (İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü) ve Belediyesinden temin edilmesi, tarafınızca değerlendirilmesi hususunda; Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet Halis BİLDEN
Başkan V.

Ek : 1 adet Cd

MEKANSAL PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI	
Evrakın	
Tarihi: 20.7.2016	No.su: 27252
Müdüre Havale	Personel Havale

Sn. S. AYDOĞDU DEMİREL

21/07

İşletme
20/07/2016
İşletme

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.
Evrak Doğrulama Kodu : DVTHWDGAXBKROPTYNSSJ Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>
Dumlupınar Bulvarı Üniversiteler Mahallesi No:159 Eskişehir Yolu 9. Km
Çankaya/ANKARA
Telefon No: (312) 258 23 23 Belge Geçer No: (312) 286 95 72
e-posta: planlama@afad.gov.tr internet adresi: www.afad.gov.tr

Bilgi için: Tuğba ŞENTÜRK
Mühendis

HİZMETE ÖZEL

T.C.
JANDARMA GENEL KOMUTANLIĞI
İL JANDARMA KOMUTANLIĞI
SİVAS

HRK. : 3410-24017 -16/Eğt. Ks.

29 Haziran 2016

KONU : Ulaş(Sivas) İlave ve Revizyon İmar Planı.

DAĞITIM KISMINA YAZILMIŞTIR

- İLGİ : (a) 81/2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu.
(b) 83/5949 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği
(c) İller Bankası Anonim Şirketi Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığının 17 Haziran 2016 tarihli, SAYI:97880894-202-E.15350 sayılı ve "Ulaş(Sivas) İlave ve Revizyon İmar Planı." Konulu yazısı.

1. Sivas-Ulaş ilçesinde İller Bankası Anonim Şirketince yürütülen imar planı çalışmaları kapsamında imar projesine varsa Askeri Alan, Askeri Güvenlik Bölgesi ve Askeri Yasak Bölgelerin işlenerek konu hakkındaki görüşlerin gönderilmesi ilgi (c) yazı ile talep edilmiştir.

2. Söz konusu imar projesi üzerinde ilgi (a) kanun ve ilgi (b) yönetmelik esaslarına göre yapılan inceleme neticesinde; proje alanı içerisinde 10 pafta, 157 ada ve 67 parselde (5273 M)'lik alan üzerinde Ulaş İlçe J.K.İği hizmet binası ve Lojmanlarına ait askeri güvenlik bölgesinin bulunduğu tespit edilmiş olup, tanzim edilen araştırma tutanağının ve proje krokisinin Ek'te gönderildiğini arz ederim.



Sinan ŞEN
Jandarma Albay
İl Jandarma Komutanı Vek.

EKİ :

EK-A (1 Adet Kroki Planı ve Tutanak)

DAĞITIM :

Gereği :

İller Bankası Anonim Şirketine/ANKARA

Bilgi :

Tokat J.Blg.K.İğine

HİZMETE ÖZEL

Bağlantı Noktası: J.Kd.Bçvş. I.EFE Tel (888 658 81 42)



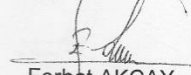
TUTANAKTIR

Sivas İl Jandarma Komutanlığının 24 Haziran 2016 tarihli, HRK.:3410-23399-16/Eğt.Ks. sayılı ve "Ulaş (Sivas) İlave ve Revizyon İmar Planı" konulu yazısı EK'inde gönderilen CD. İçerisinde bulunan İller Bankası Anonim Şirketine ait imar planı krokisi üzerinde yapılan incelemede;

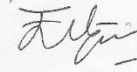
Proje alanı içerisinde 10 pafta, 157 ada, 67 parselde 5273 M2 lik Ulaş İlçe Komutanlığı hizmet binası ve lojmanlarına ait askeri güvenlik bölgesinin bulunduğu tespit edilmiş olup bahse konu bölgenin kroki üzerinde işaretlenmesi yapıldığına dair iş bu tutanak tarafımızca tanzimle müştereken imza altına alınmıştır. 28.06.2016

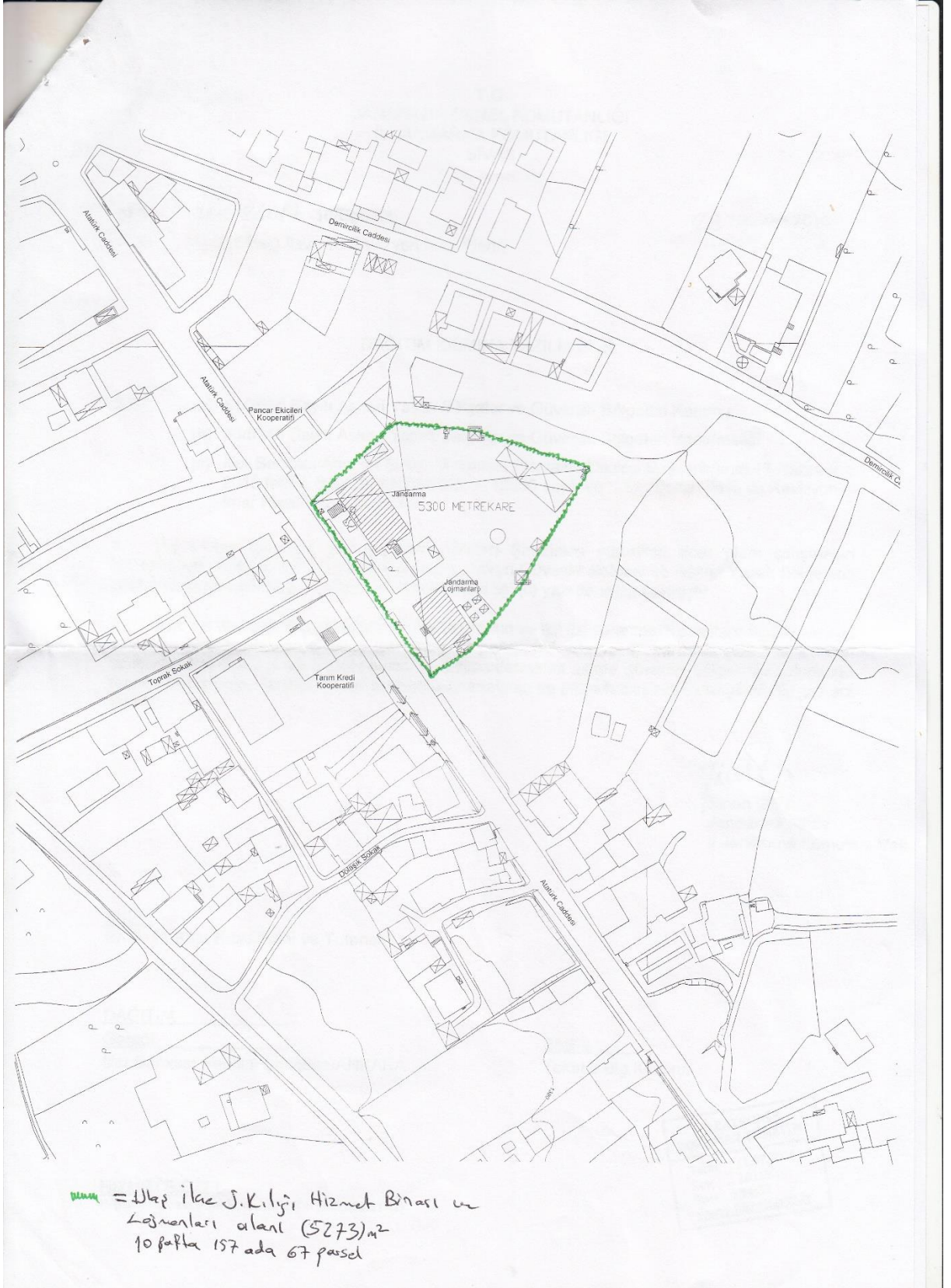

Erkan OZKAN
J.Asb.Kd.Bçvş.
İlçe J.Komutanı


Osman KABAKÇI
J.Asb.Bçvş.
İd.İşl.Asb.


Ferhat AKÇAY
J.Asb.Üçvş.
Mrk.J.Krk.K.

Enver UĞUR
İnşaat Mühendisi
Ulaş Belediyesi
Fen ve İmar İşl.Md.







T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
16. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.74802332- 754 / 777977
Konu : Ulaş İlçesi (İmar Plan Tadilatı)

31.03.2022

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİNE
(Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı)

İlgi: İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü nün 25/02/2022 tarihli ve 91257196 - 7302 sayılı yazısı.

İlgi yazınızda Sivas ili, Ulaş ilçesi uygulama imar planı revizyonu kapsamında İdaremizin görüşü sorulmaktadır.

Yapılan incelemeler sonucunda (Sivas-Kovalı) Ayr.-Kangal-8.Bölge Hududu Devlet Yolunun kamulaştırma sınırı yazımız ekinde gönderilmiştir. Dolayısıyla plan çalışmaları aşamasında 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 'Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik Maddelerinde belirtilen mesafe ve koşulların sağlanması zorunludur. Ayrıca, Kuruluşumuzun yapım ve bakımından sorumlu olduğu karayolu güzergahlarının yer aldığı bölgelerde yapılan imar planları, plan değişiklikleri, ilave planlar için; karayolu plan ve proje uygulamaları, yönetmelik hükümleri, yol ve trafik güvenliğinin sağlanması dikkate alınmak suretiyle gerekli inceleme ve değerlendirmenin yapılması gerekmektedir. İmar çalışmaları tamamlandığında bir örneğinin kurumumuza gönderilmesi, karayoluna cephesi bulunan alanlar üzerine yapılacak yapı ve tesisler için inşaat izni verilmeden önce aynı yönetmeliğin ilgili maddeleri gereği geçiş yolu izni veya uygun görüş alınması hususunda;

Bilgilerini ve gereğini arz ederim.

Celil GÜMÜŞER
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EK:
3 (Sivas-Kovalı)Ayr- - Kangal - 8- BL- HD- Devlet Yolu-

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "hnp7u7D3AF96"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

Muhsin Yazıcıoğlu Bulvarı No:39 Kümbet/SİVAS

Bilgi İçin: Sevede YAVUZ

Kamulaştırma Mühendisi

Telefon No : 346 2585000

Faks: 346 2585083

Tel - Faks: 346 2585000-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm16bolge@hs01.kep.tr

e-posta : sevede.havan@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisliği -





T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
16. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 74802332- 754 / E.31898
Konu : İmar Plan Revizyonu

04.02.2020

BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Ulaş / SİVAS

İlgi: 09/01/2020 tarihli ve 99371176 - 20 sayılı yazınız.

İlgi yazıda Sivas İli, Ulaş İlçesi, Ulaş Belediyesi sınırları içerisinde İmar Planı değişikliği yapılmak istendiği ve konu ile ilgili olarak Kamulaştırma sınırlarının gerektiği hususunda Kurumumuzdan görüş istenmiştir.

Söz konusu kesimde İmar Planı değişikliği;
- Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Yönetmeliğinde belirtilen şartların (kavşak mesafesi, cephe genişliği, çekme mesafesi vb.) sağlanması,
-Şehir planında yerel trafik için Karayolu Sınır Çizgisinin (Kamulaştırma Sınırının) dışında her iki tarafta ve karayoluna paralel imar yolu planlanması,
- Belediye ve diğer kuruluşlara ait altyapı tesislerinin, yapı adalarının Karayolu Sınır Çizgisi (Kamulaştırma Sınırı) dışında planlanması,
- İki kavşak arasındaki uzaklığın en az 1500 metre olması ve kavşakların dışında imar yollarından karayoluna bağlantı yapılmaması,
- Karayoluna cepheli parsel üretilmemesi,
-Kamulaştırma Sınırımızın Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen gösterim tekniğine uygun (Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı olarak) işlenmesi, hususları doğrultusunda yapılmalıdır.

Plan Notlarına;
-“Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır,
-Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı (Alanı) Karayolları Kamulaştırma Sınırı içinde kalan alanlardır. Bu alanlarda Karayolları Genel Müdürlüğünden izin alınmadan hiçbir yapı ve uygulama yapılamaz,
-Kamulaştırma sınırı içerisinde yer alan yol projesi şematik olup ölçü alınamaz,
-Karayoluna cepheli parsel üretilemez, ifadeleri işlenerek ekte yer alan kamulaştırma sınırları doğrultusunda plan değişikliği yapılmasında sakınca yoktur. İmar planları **onay/askı süreçlerinde önce** taslaklarının Kurumumuza gönderilerek **uygun görüş** alınması hususunda;

Bilgilerini ve gereğini arz ederim.

100/ *Par. 121.*
10.02.2020

MUSTAFA KONUK
İşleri Müd. V.

Muhammed AKŞİTKUTAY
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

<http://www.kgm.gov.tr> adresinden."qtuuk65C3C0C" DYS No ve evrak tarihi ile erişebilirsiniz.

Muhsin Yazıcıoğlu Bulvarı No:39 Kümbet/SİVAS

Telefon No : 346 2585000

Faks: 346 2585083

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm16bolge@hs01.kep.tr

İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisliği -

Bilgi İçin: Berker ERTÜRK

Emlak ve İmar Planlama Şehir Plancısı

Tel - Faks: 346 2585000-

e-posta : berker.erturk@kgm.gov.tr



T.C.
ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI
Karayolları Genel Müdürlüğü
Etüt, Proje Ve Çevre Dairesi Başkanlığı

Sayı : 62888455- 755.01 / E.231476
Konu : Ulaş (Sivas) İlave ve Revizyon İmar
Planı

05.10.2016

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİNE
Ziraat Mah. 657.Sok. No:14
Altındağ / ANKARA

İlgi: İller Bankası A.Ş. nin 17/06/2016 tarihli /15343 sayılı yazısı.

Sivas İli, Ulaş İlçesi imar planı çalışmalarında kullanılmak üzere karayolu geçişi ve istismak sınırlarının yazınız ekindeki CD' ye işlenerek gönderilmesi talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde söz konusu çalışmalarda kullanılmak üzere ilgili kesimlere ait veriler sayısal ortamda CD'ye işlenmiş olup; yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Uğur Kenan ADİLOĞLU
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı

EK:
CD (1 ad.)



"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

<http://www.kgm.gov.tr> adresinden,"vquni302B7F0" DYS No ve evrak tarihi ile erişebilirsiniz.

İnönü Bulvarı No: 14 06100 Yücetepe/ANKARA

ANKARA

Telefon No :312 4158026

Faks: 312 4172851

İnternet Adresi :www.kgm.gov.tr

Bilgi İçin : Ömer Fevzi ÇELEBİ

Proje Şefi

Telefon : 312 415 7336

e-posta : ocelebi@kgm.gov.tr



T.C.
Ulaştırma, Denizcilik ve
Haberleşme Bakanlığı

16C^{yd}

T.C.
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ETÜT PROJE VE YATIRIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI
PLANLAMA VE KOORDİNASYON ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İVEDİ

Sayı : 99517575-755.01-E.426535

10.08.2016

Konu : Etüd-Proje Ve Fizibilite İşleri

İLLER BANKASI A.Ş.E

İlgi : İller Bankası A.Ş. Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı'nın 17.06.2016 tarih ve 15357 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Ulaş (Sivas) İlave ve Revizyon İmar Planı işinin şirketiniz programında olduğu belirtilmiş olup, planlama çalışmalarında kullanılmak üzere konuya ilişkin Teşekkürümüzden görüş talep edilmiştir.

Söz konusu planlama alanının, Sivas-Erzincan Yüksek Hızlı demiryolu Projesinden yaklaşık 26 km mesafeden geçmekte olup herhangi bir etkileşimde bulunmadığı ve ekli krokide de görüleceği üzere Sivas-Ulaş cihetindeki mevcut demiryolu hat güzergahımızın içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Ayrıca mevcut Sivas-Kars hattımızın 634+535 km ile 643+55 km kısmı İmar planlaması yapılacak alan içerisinde demiryolu hat güzergahı istasyon sahası olarak kullanılmakta olup, yapılacak olan çalışmalarda hat güzergahımız ve istasyon sahamızda mülkiyet sınırlarımızın korunması ile Teşekkürümüzün 828 numaralı tamiminde belirtilen gerekli koridor genişliklerinin sağlanarak bu alanların imar planında ve planlarda "TCDD ALANI" olarak ifade edilmesi hususunda gereğini arz ederiz.

e-imzalıdır

Mustafa KORUCU
Daire Başkan Yardımcısı

e-imzalıdır

Muzaffer ERGİŞİ
Daire Başkanı

Ek : 1 Adet Cd (Kroki, Kmz Dosyası, 1/5000 Halihazır Harita, 828 No.lu Tamim)



Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : XYGLSVZOEZRQLUZYXZVP Evrak Takip Adresi: <https://belgedogrulama.tcdd.gov.tr>
ETÜT PROJE VE YATIRIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Anafartalar Mahallesi Hipodrom Caddesi No:3 Altındağ/ANKARA
Telefon: (312) 311 17 97 Faks: (312) 310 97 84 e-posta: etuddestek@tcdd.gov.tr

Bilgi için:Engin SARI
Mühendis
Telefon No:(312) 309 05 15-5076

TCDD İşletmesi		Yürürlük Tarihi 31/03/2015 Parafe Eden Daire	828 No.lu Tamim
Dairesi : Emlak ve İnşaat Dairesi Başkanlığı	Tarihi : 31/03/2015		
Dosya No : 27788954-010-23716			
Özü :Konvansiyonel hatlar ve hızlı tren hatlarında kamulaştırmaya esas koridor genişliklerinin belirlenmesi.			No.lu Tamimi Lağveder

Kuruluşumuz mevcut demiryolları hat güzergâhlarında ve yeni inşaa edilecek demiryolu hatlarında daha güvenli ve konforlu işletmeciliğin yapılabilmesi amacıyla koridorlara ait mülkiyet/kamulaştırma genişliklerinde günümüz koşullarına uygun standardın sağlanması, hızlı tren hatlarının ülkemizde yapımına başlanması nedeniyle büyük önem arz etmektedir.

Bu amaçla konuyla ilgili uzman Daire Başkanlıklarının çalışmaları ve toplantıları sonucunda; Ülkemiz koşulları, imarlı ve yerleşim alanlarının fiili durumu, kamulaştırma maliyetleri, hızlı tren işletmeciliği, konvansiyonel hatların işletilmesi, diğer Kamu ve Kuruluşlarının görüş ve projeleri ve güvenli işletmeciliğin yapılabilmesi hususları göz önüne alınarak standart ölçü ve büyüklüklerin neler olacağı tespit edilmiştir.

Mevcut tüm hatlarda ve yeni yapılacak hat güzergâhlarında bu standartlara uyulacaktır. Ancak; imar planları yapılmış alanlarda imara uygun yapılaşma ve maliyetler dikkate alınarak, yapıların ve faaliyetlerin türleri, şekilleri ve doğuracağı sonuçları itibarı ile demiryolu hattının ve işletmecilik yönüyle tehlike, tehdit oluşturup oluşturmayacağı hususları önemle değerlendirilecektir. Bu tür yerlerdeki kamulaştırma maliyetleri asgari düzeyde tutulması esas olup imar ve çevre yapılaşma koşullarını bozmayacak şekilde imar planlarının değişikliği cihetine gidilecektir.

Yeni imara açılacak alanlarda da bu standartlara uygun imar planlarının oluşumu sağlanacaktır. Bu standartlar sağlanırken mevcut yapılaşma durumu, kentin yerleşim alanlarının gelişimi, ulaşım sistemleri, arazi ve tabiat şartları, ilave kamulaştırma maliyetleri gibi önem arz eden hususlar dikkate alınacaktır.

Genel esasları yukarıda açıklanan mevcut ve yeni yapılacak hızlı konvansiyonel hatların istimlak-mülkiyet genişlikleri aşağıdaki şartlar ve ölçülere uygun olarak belirlenecektir.

Kamulaştırmaya esas koridor genişlikleri;

A) Konvansiyonel hatlarda, çift hat yapılması da göz önünde bulundurularak demiryolu koridor genişliği için;

1) Yarma ve dolgu olmayan koridorlarda, minimum 25 mt. koridor genişliği (ana hat ekseninden itibaren 12,5 mt. sağda, 12,5 mt.solda), buna ilave olarak hattın uygun bir tarafından (sağ veya solundan) 10 mt.nin servis yolu olarak belirlenmesi, her ilave hat için ilave olacak tarafta 6 mt. ilave genişliğin sağlanması, her halükarda dış hattan itibaren 5 mt. güvenlik mesafesi bırakılması,

2)Yarma ve dolgu olan engebeli arazilerde ise; her iki taraf şev kazıkları arası gelen mesafeye ilave olarak uygun olan bir tarafına öngörülen yapı bitiminden itibaren servis yolu amaçlı 10 mt. mesafe bırakılması, diğer kenarında ise minimum 2 mt. güvenlik mesafesi bırakılması,

B) Hızlı tren hatlarında, İlave iki hat yapılması da göz önünde bulundurularak demiryolu koridor genişliği için;

1)Yarma ve dolgu olmayan koridorlarda minimum 50 mt. koridor genişliği, buna ilave olarak hattın uygun bir tarafından (sağ veya solundan) 10 mt. nin servis yolu olarak belirlenmesi, her halükarda dış hattın itibaren 10 mt. güvenlik mesafesi bırakılması,

2)Yarma ve dolgu olan engebeli arazilerde ise; her iki taraf şev kazıkları arası gelen mesafeye ilave olarak uygun olan bir tarafına öngörülen yapı bitiminden servis yolu amaçlı 10 mt. mesafe bırakılması, diğer kenarında ise minimum 5 mt. güvenlik mesafesi bırakılması,

Seyrüsefer güvenliği açısından, koridor boyunca ihata çekilmesi durumunda, servis yollarının ihata dışında bırakılması, ayrıca, dış hattın ekseninden itibaren 10 mt. mesafe içerisindeki alanlara ilişkin tarifeyle verilen yerler, Gar ve istasyon sahaları ve meskun mahalde bulunan ihata dışında kalan yerler hariç gerçek ve tüzel kişilerden gelen kiralama taleplerinin değerlendirmeye alınmaması sağlanacaktır.

Bunun yanı sıra, arazi şartları ve topografik durumlar dışında, hiçbir şekilde dış hat ile mülkiyet sınırlarımız arasındaki mesafenin 5 mt. nin altına düşmemesinin sağlanması,

Bu doğrultuda her türlü iş ve işlemlerin bu yönde yürütülmesi hususunda gereğini rica ederim.



Ömer YILDIZ
Genel Müdür
Yönetim Kurulu Başkanı

15/06/2009 tarihinde yürürlüğe giren 828 no lu tamim çıkartılarak yerine bu tamim konacaktır.