

TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

SİVAS İLİ, ULAŞ İLÇESİ, ULAŞ GÖLLERİ SULAK ALANI TAMPON BÖLGE
SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN ESENTEPE MAHALLESİ
153 ADA 1 NOLU PARSELDE “RESMİ KURUM ALANI” NA İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU



İÇİNDEKİLER TABLOSU

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ.....	1
1.2. PLANLAMA ALANINI YÖNETİM YAPISI VE İDARİ BÖLÜNÜŞÜ.....	1
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	3
2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ	3
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ.....	5
3.1. FİZİKSEL YAPI	5
3.1.1. Jeolojik Yapı	5
3.1.2. İklim.....	9
3.2. DEMOGRAFİK YAPI.....	10
3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	11
3.4. TEKNİK ALTYAPI	14
3.5. ARAZİ KULLANIM.....	15
3.6. SEKTÖREL YAPI	19
3.6.1. Tarım ve Hayvancılık.....	19
3.6.2. Sanayi.....	20
3.6.3. Hizmetler.....	20
3.7. YAPI YASAKLI ALANLAR.....	20
3.8. ÖZEL KANUNLARDA TABİ ALANLAR.....	21
3.9. MÜLKİYET YAPISI.....	22
3.10. YAPILAŞMA ALANLARI.....	22
4. PLANLAMA ALANINA DAİR KURUM GÖRÜŞLERİ	23
4.1. MERİ İMAR PLANLARINA İLİŞKİN GÖRÜŞLER	23
4.2. MÜLKİYETE İLİŞKİN GÖRÜŞLER.....	23
4.3. ÖZEL STATÜLÜ ALANLARA İLİŞKİN GÖRÜŞLER.....	24
4.4. SU KAYNAKLARINA İLİŞKİN GÖRÜŞLER	27
4.5. TARIM ALANLARINA İLİŞKİN GÖRÜŞLER	27
4.6. TEKNİK ALTYAPIYA İLİŞKİN GÖRÜŞLER	27
4.7. DİĞER GÖRÜŞLER	28

5. SENTEZ	29
6. PLAN TEKLİFİ	32
6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ	32
6.2. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI	33
6.3. PLANLAMA KARARLARI.....	33
6.3.1. Sivas İli, Ulaş İlçesi, Esentepe Mahallesi 153 Ada 1 Nolu Parsele Yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	33
6.3.2. Sivas İli, Ulaş İlçesi, Esentepe Mahallesi 153 Ada 1 Nolu Parsele Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	34
6.4. PLAN HÜKÜMLERİ	34
6.4.1. Sivas İli, Ulaş İlçesi, Esentepe Mahallesi 153 Ada 1 Nolu Parsele Yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri	34
6.4.2. Sivas İli, Ulaş İlçesi, Esentepe Mahallesi 153 Ada 1 Nolu Parsele Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri.....	34

HARİTA DİZİNİ

Harita 1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri.....	1
Harita 2. İl İdari Bölünüş	2
Harita 3. Belediye ve Mücavir Alan Sınırı	2
Harita 4. Planlama Alanının İlçe İçindeki Konumu.....	2
Harita 5. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	2
Harita 6. Yozgat Sivas Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	4
Harita 7. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	4
Harita 8. Türkiye Deprem Durumu.....	8
Harita 9. Jeolojik Yapı	8
Harita 10. Eğim Durumu.....	8
Harita 11. Ulaşım Ağındaki Konumu	14
Harita 12. Önemli Merkezlere Uzaklıklar	14
Harita 13. Arazi Kullanım.....	19
Harita 14A. Fotoğraf Çekim Yönleri-1	19
Harita 14B. Fotoğraf Çekim Yönleri-2	19
Harita 15. Sulak Alan Tampon Bölgesi	21
Harita 16. Mülkiyet Durumu.....	22
Harita 17. Sentez.....	31
Harita 18. Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	33
Harita 19. Mevcut-Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	34

TABLO DİZİNİ

Tablo 1. Sivas İlçelerinin Son 5 Yıl İçindeki Nüfus Değişimleri (2017-2013).....	10
Tablo 2. Ulaş İlçesi Nüfus Dağılımı (2017)	10
Tablo 3. Sivas İli Sektörel Dağılım	12
Tablo 4. Sivas İline Bağlı İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması.....	13
Tablo 5. Ulaş İlçesinin Önemli Merkezlere Karayolu Uzaklıkları.....	14
Tablo 6. Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Büyüklükleri	33
Tablo 7. Mevcut – Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Büyüklükleri	34

FOTOĞRAF DİZİNİ

Fotoğraf 1. İdari Yapı Ön Görünüm	15
Fotoğraf 2. Parselin Güneydoğu Görünüm	16
Fotoğraf 3. Parselin Kuzeydoğu Görünümü	17
Fotoğraf 4. Depo Yapısı Arka Görünüm.....	18
Fotoğraf 5. Parselin Güneybatı Görünümü	19

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. Planlama Alanının Yeri

Plan değişikliğine konu alan; Sivas İli, Ulaş İlçesi, Esentepe Mahallesi 153 ada 1 nolu parseli kapsamaktadır. Planlama alanının toplam büyüklüğü 2570 m²'dir ve Ulaş Gölleri Sulak Alanı Tampon Bölge Sınırları içerisinde yer almakta olup "Korunan Alan" statüsündedir.

Hazırlanan çalışma 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğidir.

1.2. Planlama Alanını Yönetim Yapısı ve İdari Bölünüşü

Planlama alanının içerisinde bulunduğu Sivas İli İç Anadolu Bölgesi sınırları içinde yer almaktadır. 2014 yılında üretilen 1:1.000.000 ölçekli Türkiye Mülki İdare Bölümleri Haritasından yararlanılarak Harita Genel Komutanlığı tarafından hazırlanan il ve ilçe yüzölçümleri çalışmasına göre ilin toplam yüzölçümü 28,164 km²'dir. Sivas İl sınırları içinde kalan Ulaş İlçesi'nin ise yüzölçümü 1092 km²'dir.

Sivas, İç Anadolu Bölgesi'nin doğusunda, Karadeniz, Doğu Anadolu ve Akdeniz Bölgeleri sınırında yer almaktadır. Sivas, kuzeyde Karadeniz Bölgesi illerinden, Tokat, Ordu ve Giresun; doğu ve güneydoğusunda Doğu Anadolu Bölgesi illerinden Erzincan ve Malatya; güneyinde ise, Akdeniz Bölgesi illerinden Kahramanmaraş ile komşudur. Batısında Yozgat, güneybatısında ise, Kayseri yer almaktadır. Ulaş ilçesi, Sivas ilinin orta kesiminde, il merkezinin güneyinde yer almaktadır. İl merkezine 35 km. uzaklıktadır. 754 km²'lik bir alandan oluşan ilçe, Altınyayla, Merkez İlçe ve Kangal ilçeleriyle komşudur.

(Harita 1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri)

Plan değişikliğine konu alanının sınırları içerisinde kaldığı Ulaş İlçesi Sivas Merkez İlçesi'nin güneyinde yer almaktadır. İlçe güneyinde Merkez, batısında ve kuzeyinde Kangal ve güneydoğusunda Altınyayla İlçeleri ile sınır komşusudur.

TÜİK, 2017 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Sivas iline yönetsel açıdan bağlı 1240 köy, 247 mahalle, 24 belediye ve 17 ilçe bulunmaktadır. Bu ilçeler Akıncılar,

Altınyayla, Divriği, Doğanşar, Gemerek, Gölova, Gürün, Hafik, İmranlı, Kangal, Koyulhisar, Merkez, Şarkışla, Suşehri, Ulaş, Yıldızeli ve Zara ilçeleridir.

Ulaş İlçesi, 20 Mayıs 1990 tarihinde 20523 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan kararla ilçe statüsünü kazanmıştır. Ulaş İlçesi'nde bir adet Belediye teşkilatı bulunmaktadır. Bu belediyeye bağlı Esentepe, Hürriyet, Yenikarahisar ve Yeşilyurt olmak üzere dört adet mahalle bulunmaktadır. Aynı zamanda ilçe sınırları içinde 38 adet köy bulunmaktadır.

(Harita 2. İl İdari Bölünüş)

İmar Planı Değişikliğine konu alan İlçe Merkezi'nin güneyinde bulunmakta ve Cumhuriyet Caddesi'nden cephe almaktadır ve mevcutta parsel üzerinde 1299 Nolu Sivas Tarım Kredi Kooperatifi bulunmaktadır.

(Harita 3. Belediye ve Mücavir Alan Sınırı)

(Harita 4. Planlama Alanının İlçe İçindeki Konumu)

(Harita 5. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü)

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. Planlama Sürecinin Tarihsel Gelişimi

Plan değişikliğine konu alan üst ölçekli Yozgat Sivas Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içinde yer almaktadır. Söz konusu çevre düzeni planı 07.09.2012 tarihinde onaylanmıştır. Askı süreçlerinde gelen itirazlar doğrultusunda yapılan Plan Değişiklikleri ve Plan Hükümleri değişiklikleri ile son şeklini almış ve Bakanlık Makamı'nın 12.11.2013 tarih ve 17583 sayılı Olur'u ile 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca onaylanmıştır.

Plan değişikliğine konu alanın J38 Paftasına girmektedir. J38 Paftası en son 05.07.2018 tarihinde plan değişikliğine konu olmuştur. Ancak plan değişikliği yapılan alan Ulaş ilçe sınırları içinde değildir.

Yürürlükteki Yozgat Sivas Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında 153 Ada 1 Nolu Parselin bulunduğu alan "Kentsel Yerleşik Alan" olarak düzenlenmiştir ve "Sulak Alan" sınırları içinde kalmaktadır.

Yürürlükteki Yozgat Sivas Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde; plan değişikliğine konu alan içerisinde kalan kullanımlar için;

"7. Genel Hükümler

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.

7.10. Bu planın onama tarihinden önce mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planları geçerlidir. Onaylı imar planlarında, bu planın ilkeleri ve nüfus kabulleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

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.*

8. Uygulama Hükümleri

8.1. Yerleşme Alanları

8.1.1. Kentsel Yerleşme Alanları

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 v.b. gibi çalışma alanları yer alabilir...*

8.18. Özel Kanunlara Tabi Alanlar

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 İşleri Bakanlığı, Doğa Koruma Ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alınması zorunludur.*“

İfadelerine yer verilmiştir.

(Harita 6. Yozgat Sivas Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı)

Söz konusu alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

Ulaş İlçesi onaylı uygulama imar planı incelendiğinde, toplam 212 hektarlık alanın planlandığı görülmektedir. İmar planında gelişme alanları, yerleşik lekenin kuzey ve güneyinde planlanmıştır.

153 ada 1 nolu parsel; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında J38-A-06-B-2-D nolu paftada yer almaktadır.

İmar Planı Değişikliğine konu parsel yürürlükteki imar planında “Yönetim Merkezi” olarak düzenlenmiştir ve yapılaşma koşulları Taks= 0.25, Kaks=0.50 şeklindedir.

(Harita 7. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı)

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ

3.1. Fiziksel Yapı

Yukarı Kızılırmak Havzası'nda bulunan ilçe arazileri dalgalı düzlüklerden oluşmaktadır. Doğusundan güneyine doğru Tecer Dağları uzanır. İlçenin içme ve sulama suyu bu dağdaki kaynaklardan sağlanmaktadır. Tecer Dağı eteklerinden başlayıp Sivas'a kadar devam eden Tecer Vadisi, ilçenin tarım arazilerini barındırır. İlçenin en önemli akarsuyu olan Tecer Irmağı üzerinde bulunan Karacalar Barajı, sulama projelerinin tamamlanmasıyla sulu tarım arazilerini artıracaktır. Ancak, arazinin engebeli ve parçalı olması ve toprak yapısı nedeniyle verimli tarım alanları kısıtlıdır. Diğer yandan, ilçede otlaklar geniş yer kaplamaktadır. Ayrıca ilçede 11 adet göl bulunmaktadır. Bunlardan ilçe merkezindeki tuz gölü, önemli bir mesiredir. Diğer önemli göller ise Baharözü, Aygır, Kamışlı, Tepe Göl'dür.

3.1.1. Jeolojik Yapı

Plan değişikliğine konu alanı kapsayan Ulaş (Sivas) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 31/03/2017 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu raporda yer alan bilgiler doğrultusunda; plan değişikliği hazırlanan alan ile ilgili olarak;

“İnceleme alanının jeolojisi Oligosen-Alt Miyosen yaşlı Selimiye Formasyonunun Yağbasan Üyesi olarak tanımlanmıştır.

Selimiye Formasyonu (Tsy)

Gülendere formasyonu üzerine uyumsuzlukla gelen ve üstte tedricen Kemah formasyonuna geçen Selimiye formasyonu, ilk olarak Kurtman (1973) tarafından tanımlanmıştır. Aktimur ve diğerleri (1988) bu formasyonu, Yağbasan ve Zikri üyelerine ayırarak incelemişlerdir.

İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

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

- **Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir.

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

İnceleme alanında jeolojisini, 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 değerlendirilmiştir.

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 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.*

Sonuç ve Öneriler

1. *İnceleme alanında 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 jeolojik jeoteknik etüt ve imar planına esas jeolojik etüt raporu bulunmamaktadır. Ayrıca 17/08/2016 tarih 1360 sayılı Sivas İl Afet Acil Durum Müdürlüğü'nün yazısında inceleme alanında ‘Afete Maruz Bölge Kararı’ bulunmamaktadır.*
2. *İnceleme alanı genel olarak düz olup, eğim değeri % 0-10 aralığında değişim göstermektedir.*
3. *İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre alanın jeolojisini, Oligosen-Alt Miyosen yaşlı Selimiye Formasyonunun Yağbasan Üyesi oluşturmaktadır.*
4. *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.*

5. *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 karşılaşılabilinecektir.*
6. *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.*
7. *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, Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar, olmak üzere iki kategoride değerlendirilmiştir.*
8. *İnceleme alanı yapılacak her türlü yapı için “**Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik**” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.*
9. *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.”*

Şeklinde değerlendirme yapılmıştır.

(Harita 8. Türkiye Deprem Durumu)

(Harita 9. Jeolojik Yapı)

(Harita 10. Eğim Durumu)

3.1.2. İklim

Sivas İli'nde İç Anadolu Bölgesi'nin yarı kurak karasal iklimi hakimdir. Meteoroloji Genel Müdürlüğü'nün "İklim Sınıflandırması" verilerine göre kuraklık katsayısı 0.90'dır. Yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları soğuk ve yağışlı geçer. İlin ortalama sıcaklık 8.9 °C'dir. En yüksek sıcaklık Ağustos ayında görülürken en düşük sıcaklık Şubat ayında görülmektedir.

İlin ortalama yağış miktarı yıllık 429.00 mm'dir. Sivas çevre illere göre kendine has bir iklim karakterine sahiptir. Çevresine göre bir mikroklima iklim bölgesidir.

Bitki örtüsü yönünden çıplak bir arazi yapısına sahiptir. Güneyden batıya doğru uzanan Tecer Dağı üzerinde yer yer meşeliklere rastlanmaktadır.

3.1.2.1. Hidrolojik ve Hidrojeolojik Özellikler

Ulaş Gölleri Türkiye genelinde ayrılmış olan su havzalarından Kızılırmak Havzası içinde, Tecer Akarsuyu Alt Havzası'nda yer almaktadır. Bölgedeki en önemli yüzey suyu Tecer Akarsuyu'dur. 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. Aynı havza içinde yer alan ve Ulaş Gölü' nün yaklaşık 2,2 km güney doğusunda bulunan Tecer Gölü de Ulaş Gölü gibi büyük ölçüde yüzeysuları, yağış ve kaynak sularıyla beslenmektedir. Özellikle Tecer Gölü doğusundaki Tecer kireçtaşlarından çıkış yapan kaynaklar ve yüzeysuları, Tecer Gölü' nünün ana beslenim kaynaklarını oluşturmaktadır.

Tecer ve Ulaş Gölleri birbiriyle doğal olarak bağlantılı olup, Tecer Gölü belli bir kota ulaştıktan sonra Ulaş Gölü'ne doğal bir drenaj ağı bağlanarak Ulaş Gölü'nü beslemektedir.

3.2. Demografik Yapı

Sivas İli'nin 2017 ADNKS verilerine göre nüfusu 621.301 kişidir. Ulaş İlçesi'nin nüfusu ise 2017 yılı için 8483 kişidir. Ulaş Sivas İl sınırları içinde yer alan 17 ilçe arasında en düşük nüfusa sahip ilçelerden birisidir.

Tablo 1. Sivas İlçelerinin Son 5 Yıl İçindeki Nüfus Değişimleri (2017-2013)

İlçeler	2013	2014	2015	2016	2017
Akıncılar	5300	5537	4964	4872	4679
Altınyayla	9736	9566	9302	9562	9645
Divriği	16128	16829	16040	15721	14953
Doğanşar	2881	3014	2918	2914	2678
Gemerek	26157	24517	23390	23083	22338
Gölova	3532	3261	3220	3047	2857
Gürün	19954	19843	19135	18842	18520
Hafik	9438	9624	9053	9091	8601
İmranlı	7975	7989	7265	7115	6705
Kangal	23089	22768	21975	21484	20864
Koyulhisar	14274	13140	12310	12194	11769
Merkez	348623	351431	359219	365135	372300
Şarkışla	38094	38655	37520	37683	37411
Suşehri	26053	26091	25340	25098	24753
Ulaş	9584	9229	8799	8666	8483
Yıldızeli	40540	38735	35980	34860	33486
Zara	22466	22887	22187	21857	21259
Toplam	623824	623116	618617	621224	621301

Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2018

İlçede bir adet belediye teşkilatı, 4 adet mahalle ve 38 adet köy bulunmaktadır. Belediye sınırları içinde barınan kentsel nüfus 3418 kişi iken köylerde barınan kırsal nüfus 5065 kişidir.

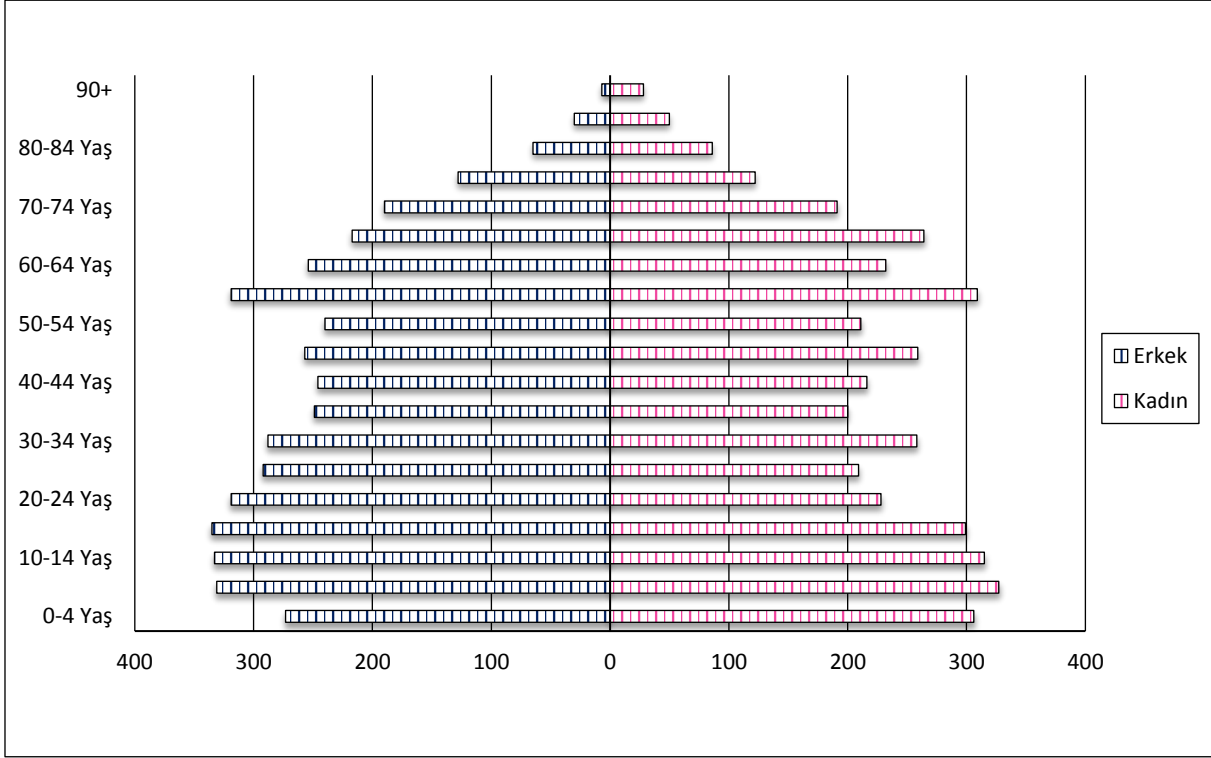
Tablo 2. Ulaş İlçesi Nüfus Dağılımı (2017)

	Nüfus	Oran	
Mahalleler	Esentepe	677	7.98
	Hürriyet	955	11.26
	Yenikarahisar	882	10.40
	Yeşilyurt	904	10.66
	Toplam	3418	40.29
Köyler	5065	59.71	
Toplam	8483	100.00	

Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2018

İlçede bulunan 4 mahallenin nüfusları genel olarak birbirine yakındır. Plan değişikliğine konu parselin bulunduğu Esentepe mahallesinin nüfusu 677 kişidir. Esentepe mahallesi Belediye sınırları içinde en düşük nüfusa sahip mahalledir.

Grafik 1. Ulaş İlçesi Yaş Gruplarına ve Cinsiyete Göre Nüfus Dağılımı (2017)



Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2018

İlçenin yaş gruplarına ve cinsiyete göre nüfus dağılımı incelendiği zaman yaşlı nüfusun genç nüfusa oranla daha az olduğu görülmektedir. Kadın erkek nüfusu arasında ciddi bir fark olmamakla birlikte erkek nüfusu 4373 kişi, kadın nüfusu 4110 kişidir.

3.3. Sosyal ve Ekonomik Yapı

Sivas il genelinde Merkez ilçe haricinde temel ekonomik sektör tarımdır. Tarım sektörünü ise hizmetler sektörü takip etmektedir. Madencilik sektörü Divriği, Gürün ve Kangal'da; inşaat sektörü Merkez, Gemerek, Gölova, Gürün, Hafik, İmranlı, Suşehri, Şarkışla ve Zara'da; elektrik-gaz-su sektörü Merkez, Altınyayla, Divriği, Doğanşar, Gürün, Kangal, Suşehri, Ulaş ve Zara'da; ulaştırma sektörü Merkez, Divriği, Gölova, Gürün, Hafik, İmranlı ve Ulaş'ta; hizmetler sektörü Merkez, Doğanşar, Hafik, İmranlı, Koyulhisar Suşehri, Şarkışla, Ulaş, Yıldızeli ve Zara'da yığılma göstermiştir.

İl genelinde kentsel yerleşmelere bakıldığında, yığılma gösteren sektörlerin tarım, madencilik, elektrik-gaz-su, ulaştırma ve hizmetler olduğu görülmektedir. Kangal İlçesi'nde yığılma gösteren sektörler elektrik-gaz-su madencilik ve tarımdır. İlçe merkezinde oransal dağılıma bakıldığında en fazla istihdam sağlayan sektörlerin sırasıyla, elektrik-su-gaz, hizmetler ve tarım sektörleri olduğu görülmektedir.

Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin ikinci büyük ili olan Sivas topraklarının % 97'si ekilebilir olmasına rağmen tarım sektöründe henüz yeterince gelişme sağlanamamıştır. Tarım ürünlerinde tahıl, baklagiller ve sanayi ürünleri başta yer almaktadır. Başlıca tarım ürünleri buğday, çavdar, fasulye, mercimek, fiğ, şekerpancarı ve patatestir. Sebzeçilik ve meyvecilik gelişmemiştir.

TÜİK 2011 Nüfus ve Konut Araştırması çalışmasına göre; Sivas il genelinde istihdam edilen toplam nüfus 193.000'dir. Çalışan nüfusun %25,39'unu kadın, %74,61'ini erkek işgücü oluşturmaktadır. Sivas il genelinde istihdam eden toplam nüfusun sektörlere göre dağılımına baktığımızda hizmet sektörü %40.41 ile ilk sırada yer almaktadır. Tarım sektörü %37.82 ve sanayi sektörü %21.76'lık paya sahiptir.

Tablo 3. Sivas İli Sektörel Dağılım

Sektörler	Oran		
	Toplam	Erkek	Kadın
Tarım	37.82	27.78	67.35
Sanayi	21.76	27.78	4.08
Hizmetler	40.41	44.44	28.57

Kaynak: TÜİK Nüfus ve Konut Araştırmaları, 2011 Verileri

Ulaş ilçesi halkının geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. Ticaret ve sanayi gelişmemiş ve tarım ve hayvancılıkta da yeterli düzeye henüz ulaşılamamıştır. Bu nedenle ilçe halkı büyük bir kısmı büyük kentlere göç etmişlerdir. Günümüzde de göç olayı halen devam etmektedir.

Ulaş ilçesinde, ticari hayatı bölge ölçeğine göre canlıdır. İlçe de pazar haftada bir gün, Pazar günü kurulmaktadır. İlçedeki hayvan pazarı 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 koyunu ve toklu

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

İlçede bir adet banka (Ziraat Bankası) şubesi bulunmaktadır. İlçede ve köylerinde ağaçlandırma çalışmalarına hız verilmektedir. Önceki yıllara göre kavak ve selvi yetiştirilmesinde düşük karlı olmaları nedeniyle azalma olmuştur. Alabalık üretimi giderek kapasite arttırmaktadır. Arıcılık üretiminde gerekli projeler sağlıklı yapıldığı takdirde ilçe ekonomisine çok büyük katkıları olacaktır.

Ayrıca İlçe merkezinin yaklaşık 2 km kuzeyinde kurulan Organize Sanayi bölgesi ve yine aynı civarda açılacak olan Lojistik Merkez ilçe ekonomisine katkı sağlayacaktır.

2004 yılında Devlet Planlama Teşkilatı (DTP) tarafından yapılan ilçelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasına göre Ulaş İlçesi 0.64741 gelişmişlik endeksi ile 12. Sırada yer almaktadır. Bu değer ile Ulaş incelemeye dahil edilen 872 ilçe arasında 679. Sırada yer almıştır ve gelişmişlik grubu 5 olarak tespit edilmiştir.

Tablo 4. Sivas İline Bağlı İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması

İlçe	872 İlçe içinde Gelişmişlik Sırası	Gelişmişlik Grubu	Gelişmişlik Endeksi	İl İçi Sıralama
Merkez	56	2	166,151	1
Akıncılar	469	3	-0,25162	5
Altınyayla	753	5	-0,79505	16
Divriği	246	3	0,22603	2
Doğanşar	705	5	-0,68753	14
Gemerek	484	4	-0,28763	6
Gölova	502	4	-0,32642	8
Gürün	405	3	-0,15674	3
Hafik	740	5	-0,76926	15
İmranlı	557	4	-0,42572	10
Kangal	554	4	-0,42254	9
Koyulhisar	692	5	-0,66182	13
Suşehri	440	3	-0,21177	4
Şarkışla	488	4	-0,29641	7
Ulaş	679	5	-0,64741	12
Yıldızeli	754	6	-0,80550	17
Zara	561	4	-0,44251	11
Sivas İli	45	-	-0,4488	-

Kaynak: DPT, İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması, 2004

3.4. Teknik Altyapı

Ulaş İlçesi ulaşım bakımından oldukça avantajlı bir konumda yer almaktadır. Ulaş İlçesinde ulaşım, kara ve demiryolu ile sağlanmaktadır. Ulaş ilçesi, ulaşılabilirlik yönünden, kara ulaşımının doğrudan sağlanabildiği bir noktada, Sivas-Malatya karayolu üzerinde yer almaktadır. Ayrıca Ankara-Sivas-Erzincan demiryolu ilçeden geçmektedir. İlçenin ana caddelerinde Kilitli Parke Taşı döşenmiş, enerji nakil hatları yer altına alındı, Kanalizasyon çalışmaları bitmiştir. İçme Suyu arıtma tesisiyle ilgili yenileme çalışmaları devam etmektedir. 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. ÇEDAŞ İşletmesi kendi binasında hizmet vermeye başlamış olup, tüm yerleşim birimlerinin elektriği sağlanmıştır.

Sivas - Malatya karayolunun Kovalı Kavşağından sonraki 17. km bulunan İlçeye önemli il merkezlerinden ve Sivas İlçeleri'nden karayolu ile ulaşım mesafesi tabloya verildiği gibidir.

Tablo 5. Ulaş İlçesinin Önemli Merkezlere Karayolu Uzaklıkları

İl Adı	Mesafe (Km)	İlçe Adı	Mesafe (Km)
Adana	426	Merkez	39
Ankara	474	Akıncılar	185
Bursa	876	Altınyayla	44
Diyarbakır	440	Divriği	136
Elazığ	291	Doğanşar	136
Erzurum	473	Gemerek	114
Eskişehir	725	Gölova	204
Gaziantep	404	Gürün	99
İstanbul	924	Hafik	73
İzmir	1042	İmranlı	141
Kayseri	196	Kangal	51
Konya	492	Koyulhisar	201
Malatya	221	Su Şehri	164
Samsun	384	Şarkışla	78
Trabzon	422	Yıldızeli	81
		Zara	106

Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü İnternet Sitesi, 2018

(Harita 11. Ulaşım Ağındaki Konumu)

(Harita 12. Önemli Merkezlere Uzaklıklar)

3.5. Arazi Kullanım

Plan değişikliği yapılan alan 2570 m² olup mevcutta da 1299 sayılı Tarım Kredi Kooperatifi tarafından kullanılmaktadır. Parsel üzerinde 1 adet betonarme ve 1 adet yığma yapı bulunmaktadır. Yapılar orta kalitedir. Plan değişikliği yapılan parsel Cumhuriyet Caddesi'nden cephe almaktadır. Parselin kuzeyinden Toprak Sokak geçmektedir. Alanın batısında toprak bir yol yer almaktadır. Alanın güneyinde ise sadece parsele hizmet eden bir çıkmaz yol bulunmaktadır.

Fotoğraf 1. İdari Yapı Ön Görünüm



Kaynak: Yerinde Yapılan Tespitler, 2018

Fotoğraf 2. Parselin Güneydoğu Görünüm



Kaynak: Yerinde Yapılan Tespitler, 2018

Fotoğraf 3. Parselin Kuzeydoğu Görünümü



Kaynak: Yerinde Yapılan Tespitler, 2018

Fotoğraf 4. Depo Yapısı Arka Görünüm



Kaynak: Yerinde Yapılan Tespitler, 2018

Fotoğraf 5. Parselin Güneybatı Görünümü



Kaynak: Yerinde Yapılan Tespitler, 2018

(Harita 13. Arazi Kullanım)

(Harita 14A. Fotoğraf Çekim Yönleri-1)

(Harita 14B. Fotoğraf Çekim Yönleri-2)

3.6. Sektörel Yapı

Ulaş ilçesi halkının geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. Ticaret ve sanayi gelişmemiş ve tarım ve hayvancılıkta da yeterli düzeye henüz ulaşamamıştır. Bu nedenle ilçe halkı büyük bir kısmı büyük kentlere göç etmişlerdir. Günümüzde de göç olayı halen devam etmektedir.

3.6.1. Tarım ve Hayvancılık

Halkın geçim kaynağı tarım, hayvancılık ve yer yer çok azda olsa dokumacılıktır. İlçede bulunan Üretme çiftliği de önemli bir istihdam merkezi oluşturmuştur. Burada Türkiye'nin sayılı üretim çiftliklerinden birisi vardır. Özellikle küçükbaş hayvancılık ve tahıl ürünlerinin de önemli bir üretim merkezidir. Ayrıca kurulan Kangal Köpek Yetiştiriciliği çiftliği ile dünyanın birçok yerine satışlar yapılmaktadır. Ayrıca 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 ve pazarlamasında görülen güçlükler ticaretin zayıflamasına neden olmuştur. Hayvancılık ise genelde köylerde sürdürülmekte olup; ailelerin ihtiyacını karşılamaktan öteye gidememiştir.

Tarımda ana üretim buğday, arpa ve çavdarda yoğunlaşmaktadır. Diğer ürünlerin bölge için büyük ekonomik değerleri olmadığı görülmektedir.

3.6.2. Sanayi

Sanayi sektörü diğer sektörlerin arasında ilçe ekonomisine en az katkısı olan sektördür. Küçük el sanatlarından dokumacılık ilçede kayda değer bire ekonomik uğraştır.

3.6.3. Hizmetler

Hizmetler sektörünün gelişmediği Ulaş İlçesi'nde ticari faaliyetler büyük ölçüde tarımsal ürünlerin pazarlanması ile sınırlıdır.

Turizm

İlçe turizm açısından gelişme gösterememiştir. Göller de kuş gözlemi için uygun olsalar da henüz cazibe noktası haline gelememişlerdir. Bu nedenle, konaklama tesisleri sadece şehir merkezinde oluşmuştur.

Orta Anadolu Kalkınma Ajansının destek programları kapsamında Turizmi Geliştirme başlığı altında sunulan Ulaş Gökay Park projesi yapımı devam etmektedir. Proje kapsamında ikili sukayağı, atv, paintball, trekking, otağ restoran ve kamelyaları şeklinde etkinlik alanları oluşturulacaktır. Kademeler şeklinde büyütülerek ilçeye sosyal nezih bir ortam kazandırılacaktır. Yapılan bu proje ilçe ekonomisine büyük bir katkı sağlayacaktır

3.7. Yapı Yasaklı Alanlar

Yukarıda yer alan bölümlerde de belirtildiği üzere plan değişikliğine konu alan jeolojik açıdan önlemlenilen alanlar olarak nitelendirilmiştir. Plan değişikliği sınırları içerisinde jeolojik açıdan yapı yasağı kararı olan alan bulunmamaktadır.

Plan değişikliğine konu olan alanla ilgili Ulaş Belediyesinin 07.06.2018 tarih ve 547 sayılı yazısında;

“Sivas İli, Ulaş İlçesi, Esentepe Mahallesi 153 ada 13 nolu parsel ile ilişkin belediyemize karşı açılan ya da belediyemizin taraf olduğu daha evvele ait bir mahkeme kararı veya devam etmekte olan bir davaya belediyemiz bünyesinde yapılan araştırmalarda rastlanmamıştır.”

İfadelerine yer verilmiştir.

3.8. Özel Kanunlarda Tabi Alanlar

Ulaş Gölleri Sulak Alanı, 10.06.2016 tarihinde Ulusal Öneme Haiz Sulak Alan olarak tescillenmiştir. Plan değişikliği hazırlanan alan Ulaş Gölleri Sulak Alan Tampon Bölgesi'nde yer almaktadır ve bu alanda Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir. Alanda Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı'nca onaylanmış Ulaş ve Tecer Gölleri Yönetim Planı bulunmaktadır.

Kızılırmak Havzası'nda bulunan ve 2005 yılında geri kazanılan Ulaş Gölü, Tecer Irmağı'ndan alınan kanalla beslenmiştir. 1370 m rakımda bulunan göl, yaklaşık 50 ha alana sahiptir. 1957 yılında tarım ve mera alanı kazanmak amacıyla bu göller drene edilmeden önce her iki göl sahası birbirinden 3-4 m yüksekliğinde bir yükselti ile ayrılmakta ve bir boğazla birleşmekte olup yağışların başlaması ile birlikte kabaran göl suları bu boğazdan birbirleri ile birleşmekte idi. Kurutulan alan planlandığı gibi mera olarak kullanılmamıştır. Çünkü böyle tuzlu toprakların yıkanması uzun yıllar almaktadır. 2005 yılında küçük olan göl drenajı iptal edilerek gölün geri kazanımı sağlanmıştır.

Ulaş İlçesi'nde yer alan Tecer Gölü, 1397 m rakımda yer almakta olup 60 ha alana sahiptir. Kızılırmak Havzası'nda yer almaktadır. Son yıllarda Tecer Gölü'nün su seviyesi azalmıştır. Göl, su kuşları için çok önemli bir üreme alanı olduğu ve suyunda azalma olduğundan, 2007 yılında Yerel Sulak Alan Komisyonu'nca ve Ulaş Belediyesi'nin de katkıları ile Küçüktatlıcak Deresi'nin göle bağlanması projesine başlanmıştır.

Ulaş Gölü kentin yanında olması nedeniyle kuşlar tarafından yoğun olarak kullanılmamaktadır. Tecer Gölü için aynı şeyi söyleyemeyiz. Tecer Gölü kuşların beslenmesi açısından önemli bir alan olarak değerlendirilmektedir.

(Harita 15. Sulak Alan Tampon Bölgesi)

Plan değişikliğine konu alan 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 5543 sayılı İskan Kanunu kapsamındaki alanlarda ve 10/7/2018 gün ve 30474 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi Madde 109 kapsamında bulunan tescilli tabiat varlıklarında ve doğal sit alanlarında kalmamaktadır.

3.9. Mülkiyet Yapısı

Plan değişikliği çalışması yapılan alan sınırları içerisinde 1 parsel yer almaktadır. Söz konusu parselde Hazine Mülkiyeti söz konusu değildir. Parsel maliki 1299 sayılı Ulaş Tarım Kredi Kooperatifi’dir.

(Harita 16. Mülkiyet Durumu)

3.10. Yapılaşma Alanları

Yukarıda yer alan bölümlerde de belirtildiği üzere plan değişikliği hazırlanan alanda 2 adet yapı bulunmaktadır. Bunlardan birincisi idari bina niteliğinde orta kalite durumda olan 2 katlı betonarme binadır. Diğer bina ise parselin arka kısmında yer alan tek katlı depo yapısıdır.

4. PLANLAMA ALANINA DAİR KURUM GÖRÜŞLERİ

Sivas İli, Ulaş İlçesi Esentepe Mahallesi 153 Ada 1 Nolu Parselde hazırlanan plan değişikliğine yönelik kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri talep edilmiş olup iletilen görüşler aşağıda özetlenmiştir.

4.1. Meri İmar Planlarına İlişkin Görüşler

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 29.01.2018 tarih ve 13956 sayılı görüşünde;

“... talebe konu alanın Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.00 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak “kentsel yerleşik alan” olarak tanımlı alanda kaldığı; yürürlükteki imar planlarında “yönetim merkezi olarak planlı olduğu ...

...Bu çerçevede ilgi yazıya konu alanda gerçekleştirilmek istenen “resmi kurum alanı (Tarım Kredi Kooperatifi” amaçlı imar planı çalışmalarının ÇDP'nin yazımız ekinde gönderilen ilgili plan hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilebileceği hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.”

İfadelerine yer verilmiştir.

4.2. Mülkiyete İlişkin Görüşler

Orman Genel Müdürlüğü, Kayseri Orman Bölge Müdürlüğü Sivas Orman İşletme Müdürlüğü'nün 30.01.2018 tarih ve 217738 sayılı yazısı ekinde sunulan İnceleme Raporunda;

“İNCELEME: ...

A- İmar planı yapımına konu olan saha Sivas İli, Ulaş İlçesi Esentepe 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.

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 çıkartılacak hazine adına tescil edilen yerler bulunmamaktadır.

D- İmar planı yapımına konu olan ilgili taşınmazlar dahilinde kalan yerlerde Ağaçlandırma ve Erozyon kontrolü çalışmaları için Hazineden Orman Genel Müdürlüğü adına tahsis edilen sahalar bulunmamaktadır.

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

SONUÇ: ... Sivas ili, Ulaş İlçesi, Esentepe Mahallesi 153 ada 1 nolu parsel üzerinde imar planı değişikliği yapılmasında kurumumuz ve mevzuatımız açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı ...”

Hükümleri belirtilmiştir.

Sivas Valiliği, Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü'nün 09.01.2018 tarih ve 370 sayılı görüşü;

“... imar planı tadilatına konu taşınmazın Hazine adına kayıtlı olmadığı, ... imar planına konu alanın Ulaş İlçesi Esentepe Mahallesi 153 ada 1 parsel no'lu mülkiyeti 1299 sayılı Ulaş Tarım Kredi Kooperatifine ait taşınmazı kapsadığı belirlenmiştir.”

İfadelerine yer verilmiştir.

4.3. Özel Statülü Alanlara İlişkin Görüşler

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 23.01.2018 tarih ve 14649 sayılı görüşünde;

“... teklife konu planlama alanınının 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilmiş herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmadığı tespit edilmiştir.

İfadelerine yer verilmiştir.

Sivas Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 10.01.2018 tarih ve 188 sayılı görüşünde;

“... taşınmazın 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 ve Doğal Sit Alanları hakkında 13/A (Ek:8/8/211-khk-648/10 Md.) maddesi

kapsamında ilimizde bulunan tescilli tabiat varlıklarında ve doğal sit alanlarında kalmadığı sonucuna varılmıştır.

Söz konusu alan için imar planı yapılması aşamasında 2872 sayılı Çevre Kanunu ve kanun kapsamındaki yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmektedir. Ayrıca bilindiği üzere özel çevre koruma bölgeleri hariç olmak üzere 2872 sayılı Çevre Kanununun Sulak Alanlar ve Biyoçeşitliliğe ilişkin 9. Maddesinin (a), (e) ve (f) bentleri ile içme suyu havzalarının belirlenmesine ilişkin görev ve yetki Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nda olması ve Ulaş ve Tecer Gölleri Yönetim Planının Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı'nca onaylanmış olması da dikkate alınarak bu konuya ilişkin değerlendirmenin yetkili idare tarafından yapılması gerekmektedir...”

Hususlarına değinilmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 30.01.2018 tarih ve 90027 sayılı görüşünde;

“Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Sivas İli, Ulaş İlçesi, Esentepe Mahallesinde bulunan tapunun 153 ada, 1 nolu parselinde kayıtlı taşınmazın günümüz itibariyle herhangi bir sit alanında yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı anlaşılmıştır.”

İfadelerine yer verilmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 30.01.2018 tarih ve 90007 sayılı görüşünde;

“... Söz konusu taşınmaz 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca İLAN EDİLMİŞ HERHANGİ BİR Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmamaktadır. Anılan alanda Bakanlığımız Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğüne yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır.”

Hususlarına değinilmiştir.

Orman ve Su İşleri Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü'nün 31.01.2018 tarih ve 27759 sayılı görüşünde **Doğa Koruma ve Milli Parklar Müdürlüğü'nün** 29.01.2018 tarih ve 25839 sayılı yazısı ek olarak gönderilmiştir ve bu yazıda;

“... Yapılan inceleme neticesinde; planlama sahasının Ulusal Önele Haiz Sulak Alan olarak tescil edilmiş olan Ulaş Gölleri Sulak Alanı Tampon Bölgesi sınırları içerisinde yer aldığı tespit edilmiş olup, bahse konu uygulamalarda Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğine riayet edilerek bu hususun imar planlarının plan hükümlerine işlemesi, planlama çalışmalarına konu tesisin 5 Ton veya Daha Fazla Bitki Koruma Ürününün Depolandığı Tesisler” kapsamına girmesi halinde Ek-2 izin talebinde bulunulması ve ilgili mevzuat çerçevesinde işlemlerin yürütülmesi kaydıyla söz konusu imar plan değişikliğinin yapımında sakınca bulunmayacağı değerlendirilmiştir.”

Hususları belirtilmiştir.

Sivas Valiliği, İl Jandarma Komutanlığı'nın 24.01.2018 tarih ve 271929 sayılı görüşünde;

“... Belirtilen imar planı tadilatının yakınında Ulaş İlçe Jandarma Komutanlığı hizmet binası ve lojmanlarının bulunduğunu, yapılacak imar planı değişikliğinde İlçe Jandarma Komutanlığına ait arsa ve taşınmazlarında (Hizmet Binası, lojman vb.) değişikliğe meydan verilmeden, kat yüksekliğinin güvenlik açısından zafiyet oluşturmaması ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nda (Ek Fıkra 17.4.2017-KHK-690/19 Md.) belirtilen özel güvenlik bölgeleri ile ilgili belirtilen yerler için aykırılık teşkil etmemesi halinde imar planındaki değişikliğin uygun değerlendirildiğini rica ederim”

İfadelerine yer verilmiştir.

Milli Savunma Bakanlığı, İnşaat, Emlak Bölge Başkanlığı'nın 2.02.2018 tarih ve 52759-18 sayılı görüşünde;

“... Söz konusu taşınmazın, askeri alan ile askeri yasak ve güvenlik bölgesi içerisinde bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) Yetkili komutanlık tarafından bildirilmiştir.

Denmiştir.

4.4. Su Kaynaklarına İlişkin Görüşler

Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 19. Bölge Müdürlüğü'nün 17.01.2018 tarih ve 43653 sayılı görüşünde;

"... Konu ile ilgili gerekli incelemeler yapılmıştır. Esentepe Mahallesi 153 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Bölge Müdürlüğümüze ait mevcut veya mutasavver herhangi bir proje bulunmamaktadır. Bu nedenle, söz konusu parselde plan değişikliği yapılmasında Kurumumuz faaliyetleri açısından sakınca bulunmamaktadır."

Hususları belirtilmiştir.

4.5. Tarım Alanlarına İlişkin Görüşler

İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün, 22.01.2018 tarih ve 233362 sayılı yazısında;

"... söz konusu parselde Plan değişikliği işleminin yapılmasında 3083 sayılı Kanun bakımından herhangi bir sakınca yoktur."

İfadelerine yer verilmiştir.

4.6. Teknik Altyapıya İlişkin Görüşler

Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 4. Bölge Müdürlüğü'nün (Sivas) 08.01.2018 tarih ve 12156 sayılı yazısında

"... Söz konusu alan üzerinde herhangi bir taşınmazımız ya da projemiz bulunmadığından, Teşekkülümüzce herhangi bir sakınca bulunmamakla birlikte, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü tarafından projelerin de dikkate alınması gerektiği düşünülmektedir."

İfadelerine yer verilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü, 16. Bölge Müdürlüğü'nün 13.02.2018 tarih ve 60853 sayılı yazısında;

"...söz konusu parselde denk gelen proje ve kamulaştırma koridorumuz bulunmamaktadır."

Görüşü ifade edilmiştir.

Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 23/01/2018 tarih ve 3440 sayılı görüşünde;

"...koordinatları verilen parselde, mevcut veya planlanan bpru hattımız ve tesisimiz bulunmamaktadır."

İfadelerine yer verilmiştir.

Çamlıbel Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Yatırım Direktörlüğü'nün 08.01.2018 tarih ve 525 sayılı görüşünde;

"... Bahse konu parselde Şirketimiz kullanımında olan "AG" Enerji Nakil Hattı bulunmakta olup, yapacağınız çalışmalarda tesislerimizin dikkate alınması v Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen emniyet mesafelerinin korunması şartıyla, imar planı değişikliği yapılmasında, Şirketimiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."

İfadelerine yer verilmiştir.

4.7. Diğer Görüşler

Sivas Valiliği, Sivas İl Sağlık Müdürlüğü'nün 18.01.2018 tarih ve 104.99 sayılı görüşünde gönderilen raporda;

" ... İlçemiz sınırları içerisinde olan arazide imar planı yapılması sırasında toprak, su ve havanın kimyasal, fiziksel ve biyolojik yapısını bozmayacak, Endemik türler, flora ve faunayı olumsuz yönde etkilemeyecek, ayrıca çevre ve toplum sağlığının etkilenmemesi için gerekli tedbirlerin önlemlerin alınması kaydıyla taşınmaz üzerinde yapılacak yapının yapılmasında ilgili kurumların uygun görüşü alınması şartıyla kurumumuzu ilgilendiren mevzuatlar dahilinde herhangi bir sakıncasının bulunmadığı belirlenmiştir."

Şeklinde görüş bildirilmiştir.

5. SENTEZ

Sivas İli, Ulaş İlçesi, Esentepe Mahallesi 153 Ada 1 Nolu parselde kayıtlı olan söz konusu taşınmaz hudutlarında yapılacak olan plan değişikliği kapsamında alanda incelemeler ve araştırmalar yapılmış olup ilgili plan değişikliğine yön verebilecek tüm ayrıntılar raporlanmış ve değişikliğe altlık oluşturabilecek veriler ilgili kurum ve kuruluşlardan temin edilmiştir.

Planlama alanının toplam büyüklüğü 2570 m²'dir ve Ulaş Gölleri Sulak Alanı Tampon Bölge Sınırları içerisinde yer almakta olup "Korunan Alan" statüsündedir.

Plan değişikliğine konu alanının sınırları içerisinde kaldığı Ulaş İlçesi Sivas Merkez İlçesi'nin güneyinde yer almaktadır. İlçe güneyinde Merkez, batısında ve kuzeyinde Kangal ve güneydoğusunda Altınyayla İlçeleri ile sınır komşusudur.

Ulaş İlçesi, 20 Mayıs 1990 tarihinde 20523 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan kararla ilçe statüsünü kazanmıştır.

Plan değişikliğine konu alan üst ölçekli Yozgat Sivas Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içinde yer almaktadır. Söz konusu çevre düzeni planı 07.09.2012 tarihinde onaylanmıştır. Askı süreçlerinde gelen itirazlar doğrultusunda yapılan Plan Değişiklikleri ve Plan Hükümleri değişiklikleri ile son şeklini almış ve Bakanlık Makamı'nın 12.11.2013 tarih ve 17583 sayılı Olur'u ile 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca onaylanmıştır.

Yürürlükteki Yozgat Sivas Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında 153 Ada 1 Nolu Parselin bulunduğu alan "Kentsel Yerleşik Alan" olarak düzenlenmiştir ve "Sulak Alan" sınırları içinde kalmaktadır.

Söz konusu alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

153 ada 1 nolu parsel; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında J38-A-06-B-2-D nolu paftada yer almaktadır.

İmar Planı Değişikliğine konu parsel yürürlükteki imar planında "Yönetim Merkezi" olarak düzenlenmiştir ve yapılaşma koşulları Taks= 0.25, Kaks=0.50 şeklindedir.

Plan değişikliğine konu alanı kapsayan Ulaş (Sivas) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 31/03/2017 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu raporda yer alan bilgiler doğrultusunda; plan değişikliği hazırlanan alan ile ilgili olarak; İnceleme alanının jeolojisi Oligosen-Alt Miyosen yaşlı Selimiye Formasyonunun Yağbasan Üyesi olarak tanımlanmıştır ve yapılan yerleşime uygunluk durumu incelemesinde de Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan %0-%10 eğim aralığındadır.

Sivas İli'nde İç Anadolu Bölgesi'nin yarı kurak karasal iklimi hakimdir. Bitki örtüsü yönünden çıplak bir arazi yapısına sahiptir. Güneyden batıya doğru uzanan Tecer Dağı üzerinde yer yer meşeliklere rastlanmaktadır.

Ulaş Gölleri Türkiye genelinde ayrılmış olan su havzalarından Kızılırmak Havzası içinde, Tecer Akarsuyu Alt Havzası'nda yer almaktadır. Bölgedeki en önemli yüzey suyu Tecer Akarsuyu'dur. Ulaş ve Tecer Gölleri'nin beslenimini büyük ölçüde yüzeysuları, inşa edilmiş kanal yapıları ve bölgedeki kaynaklar sağlamaktadır.

Sivas İli'nin 2017 ADNKS verilerine göre nüfusu 621.301 kişidir. Ulaş İlçesi'nin nüfusu ise 2017 yılı için 8483 kişidir. 8443 kişinin 3418'i kentsel 5065'i kırsal nüfusu oluşturmaktadır. Planlama alanının bulunduğu Esentepe Mahallesi'nin nüfusu ise 677 kişidir.

İlçenin ağırlıklı geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. İlçede hizmetler ve sanayi sektörleri gelişme göstermemiştir.

Ulaş İlçesi ulaşım bakımından oldukça avantajlı bir konumda yer almaktadır. Ulaş İlçesinde ulaşım, kara ve demiryolu ile sağlanmaktadır.

Plan değişikliği yapılan alan 2570 m² olup mevcutta da 1299 sayılı Tarım Kredi Kooperatifi tarafından kullanılmaktadır.

Ulaş Gölleri Sulak Alanı, 10.06.2016 tarihinde Ulusal Öneme Haiz Sulak Alan olarak tescillenmiştir. Kızılırmak Havzası'nda bulunan ve 2005 yılında geri kazanılan Ulaş Gölü, Tecer Irmağı'ndan alınan kanalla beslenmiştir. 1370 m rakımda bulunan göl, yaklaşık 50 ha alana sahiptir.

Plan değişikliğine konu alan 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 5543 sayılı İskan Kanunu kapsamındaki alanlarda ve 10/7/2018 gün ve 30474 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi Madde 109 kapsamında bulunan tescilli tabiat varlıklarında ve doğal sit alanlarında kalmamaktadır.

Plan değişikliği çalışması yapılan alan sınırları içerisinde 1 parsel yer almaktadır. Söz konusu parselde Hazine Mülkiyeti söz konusu değildir.

Planlama alanında 2 adet yapı bulunmaktadır. Bunlardan birincisi idari bina niteliğinde orta kalite durumda olan 2 katlı betonarme binadır. Diğer bina ise parselin arka kısmında yer alan tek katlı depo yapısıdır.

(Harita 17. Sentez)

6. PLAN TEKLİFİ

6.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi

Plan değişikliğine konu alanda halihazırda 1299 sayılı Tarım Kredi Kooperatifi yer almaktadır. Tarım kredi kooperatifleri tüzel bir kişiliğe sahiptir.

Tarım üreticilerinin ekonomik menfaatlerini korumak ve özellikle meslek ve geçimleriyle ilgili ihtiyaçlarını sağlamak amacıyla karşılıklı yardım ilkesine dayanan ve tüzel kişiliği olan değişir ortaklı, değişir sermayeli bir kuruluştur.

1581 sayılı Tarım Kredi Kooperatifleri ve Birlikleri Kanunu'nun Amaç ve Çalışma Konuları başlığı altında Madde 3'te yer alan;

"A) Ortaklarının;

a) Kısa ve orta vadeli kredi ihtiyaçlarını karşılamak,

b) Ürünlerini değerlendirmek,

c) Müştereken yararlanabilecekleri her çeşit makina, ekipman ve tesisleri edinmek,

B) Ortak ve gerektiğinde diğer üreticilerin;

a) Üretim ve zaruri tüketim maddeleri ile üretim araçlarını toptan sağlamak,

b) El sanatlarını geliştirmek ve mamullerini değerlendirmek,

c) Mesleki ve teknik yönden bilgilerini artırmak, sosyal ve kültürel konularıyla ilgili faaliyetlerde bulunmak, kurslar açmak ve seminerler tertip etmek," gibi görevleri bulunmaktadır.

Sivas İli, Ulaş İlçesi, Esentepe Mahallesi 153 Ada 1 Nolu parselde bulunan 1299 sayılı Tarım Kredi Kooperatifi'nin mevcut tesisleri ihtiyacını karşılamamaktadır. Mevcut tesislere ek depo ve idari hizmet binası ihtiyacı doğmuştur.

Yürürlükteki imar planının yapılaşma koşulları Tarım Kredi Kooperatifi'nin ihtiyaçlarına cevap vermediğinden plan değişikliğine gerek duyulmuştur.

6.2. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı

Plan değişikliğine konu alan yukarıdaki bölümlerde de ifade edildiği Ulaş Gölleri Sulak Alan Tampon Bölge Sınırları içerisinde kalmaktadır.

Bu kapsamda 10/7/2018 gün ve 30474 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi Madde 109 (a) bendi uyarınca alanda yapılacak planlama çalışmalarında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü yetkilidir.

Planlamaya konu alan statüsü nedeni ile “Sulan Alan Tampon Bölgesi” olarak tanımlanmaktadır. Bu doğrultuda alanda yürütülecek planlama çalışmaları 23/03/2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik” ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü’nün “Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge” (2017/01) hükümleri ve “Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği” hükümleri doğrultusunda planlama çalışmaları yürütülmektedir.

6.3. Planlama Kararları

6.3.1. Sivas İli, Ulaş İlçesi, Esentepe Mahallesi 153 Ada 1 Nolu Parsele Yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Ulaş İlçesi’nin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. Söz konusu alanda teklif edilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı’nda 153 ada 1 nolu parsel Kamu Hizmet Alanı olarak düzenlenmiştir.

(Harita 18. Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı)

Tablo 6. Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Büyüklükleri

Öneri Plan		
Kullanım	Alan (m ²)	Alan (Ha)
Kamu Hizmet Alanı	2570	0.26

Kaynak: Büro Çalışması

6.3.2. Sivas İli, Ulaş İlçesi, Esentepe Mahallesi 153 Ada 1 Nolu Parsele Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

İmar Planı Değişikliğine konu parsel yürürlükteki imar planında “Yönetim Merkezi” olarak düzenlenmiştir ve yapılaşma koşulları Taks= 0.25, Kaks=0.50 şeklindedir. Yapılan İmar Planı Değişikliğinde ise söz konusu alan; “Resmi Kurum Alanı (Tarım Kredi Kooperatifi)” olarak düzenlenmiş ve yapılaşma koşulları Emsal (E)=1.00 Yençok= 4 Kat olarak belirlenmiştir. Alan mevcut planda 15 metrelik yoldan cephe almaktadır. Alanın kuzeyinden ve batısından 7, güneyinden ise 3 metrelik bir yol geçmektedir. Yapılan plan değişikliğinde yol sistemi aynen korunmuştur.

(Harita 19. Mevcut-Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı)

Tablo 7. Mevcut – Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Büyüklükleri

Mevcut Plan			Öneri Plan		
Kullanım	Alan (m ²)	Alan (Ha)	Kullanım	Alan (m ²)	Alan (Ha)
Yönetim Alanı	2570	0.26	Resmi Kurum Alanı	2570	0.26

Kaynak: Büro Çalışması

6.4. Plan Hükümleri

6.4.1. Sivas İli, Ulaş İlçesi, Esentepe Mahallesi 153 Ada 1 Nolu Parsele Yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri

1. Plan onama sınırı Kamu Hizmet Alanını (Tarım Kredi Kooperatifi) kapsamaktadır.
2. Bu plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda konu ile ilgili diğer Mer'i Kanun ve ilgili yönetmeliklere uyulacaktır.
3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

6.4.2. Sivas İli, Ulaş İlçesi, Esentepe Mahallesi 153 Ada 1 Nolu Parsele Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri

1. Plan onama sınırı Resmi Kurum Alanını (Tarım Kredi Kooperatifi) kapsamaktadır.
2. Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından 31.03.2017 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarında belirtilen hususlara kesinlikle uyulacaktır.

3. Plan sınırları Resmi Kurum Alanı (Tarım Kredi Kooperatifi) Emsal (E) = 1.00'dır. Maksimum bina yüksekliği (Y ençok) = 4 Kat'tır.
4. Yola terk ya da yoldan ihdas işlemine gerek olmadan mülkiyet sınırları ile imar planı hatları arasındaki ± 2 m.'ye kadar olan uyumsuzlukları yolun genişliği ve güzergahı değişmemek kaydıyla düzeltmeye ilgili idare yetkilidir.
5. Bu plan ve koşullarında belirtilmeyen hususlarda, konusu ve ilgisine göre;
 - 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi Hükümleri,
 - 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
 - 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
 - 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve Bu Kanuna Bağlı Olarak Yürürlüğe Giren İlgili Yönetmelikleri,
 - 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu,
 - Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik,
 - Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik,
 - Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik, hükümleri geçerlidir.
 - 5378 Sayılı "Engelliler Hakkında Kanun" ve Bu Kanun Kapsamında, Planlama Alanında Yer Alacak Kentsel, Sosyal, Teknik Altyapı Alanlarında ve Yapılarda, Türk Standartları Enstitüsünün İlgili Standartlarına uyulacaktır.
 - Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği Hükümleri geçerli olup, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün 29/01/2018 tarih ve 25839 sayılı yazısında belirtilen hükümlere uyulacaktır.
 - Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.
 - Ayrıca, Yukarıda Belirtilen Kanun Ve yönetmelikler dışında diğer ilgili kanun ve yönetmelik hükümleri ile Mer'i Üst Ölçekli Plan Kararlarına uyulması zorunludur.