



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Eskisaray Mahallesi,
0.20 Hektarlık Alana İlişkin



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



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



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



e-posta: info@gedas.com.tr



GEDAŞ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



ADIYAMAN İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ESKİSARAY MAHALLESİ, 0.20 HEKTARLIK ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



PLANIN İSMİ		ADIYAMAN İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ESKİSARAY MAHALLESİ, 0.20 HEKTARLIK ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU	1/1000
Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA
NOKTA PLANLAMA MİMARLIK MÜH. İNŞ. LTD. ŞTİ.	PLANLAMA EKİBİ	Gülşen ERCAN	
		Ediz Öznur AKALIN	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Demet ÇELEN GÖK	
	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Yasin ERSÖZ	
	PLANLAMA ŞEFİ	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet BÜLBÜL	



İÇİNDEKİLER

1	PLANLAMANIN AMACI	4
2	PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	5
2.1	Ülke ve Bölgesindeki Yeri	5
2.2	Yönetimsel Yapı ve İdari Bölünüş	6
3	PLANLAMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ	8
4	MERİ PLANLAR	11
4.1	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	11
4.2	1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı	12
4.3	1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı	13
5	FİZİKİ DURUM	14
5.1	Mülkiyet Durumu	14
5.2	Halihazır Harita Durumu	15
5.3	Alan Fotoğrafları	16
5.4	Kurum Görüşleri	17
6	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	19

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:	Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	4
Şekil 2:	Planlama Alanının Konumu	5
Şekil 3:	Adıyaman Mülki İdare İl Haritası	6
Şekil 4:	Planlama Alanı ve Çevresi Uydu Görüntüsü	7
Şekil 5:	Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	7
Şekil 6:	Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu	9
Şekil 7:	İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası	10
Şekil 8:	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı	11
Şekil 9:	Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Planlama Alanı	12
Şekil 10:	Mer'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Planlama Alanı	13
Şekil 11:	Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	14
Şekil 12:	Adıyaman M40-B-21-C-1-D Numaralı Halihazır Pafta	15
Şekil 13:	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi	20

TABLO LİSTESİ

Tablo 1:	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi Alan Dağılımı	19
----------	--	----



1 PLANLAMANIN AMACI

Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Eskişaray Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 0.20 hektarlık alan, 09.04.2025 tarih ve 233627 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile 6306 Sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Bu kapsamda; planlama alanı ile komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartları doğrultusunda planlama çalışması yapılması amaçlanmıştır.

Deprem sonrası ağır hasar alan planlama alanında; çevre imar bütünlüğü dikkate alınarak yaşanılabilir ve sağlıklı kentler oluşturmak amacıyla plan çalışması yapılmıştır.

Bu çalışmada deprem nedeniyle ağır hasar almış ve Rezerv Yapı Alanı ilan edilen alana ilişkin yeniden plan yapılması kararı alınmış olup 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasına yönelik plan açıklama raporunu kapsamaktadır.



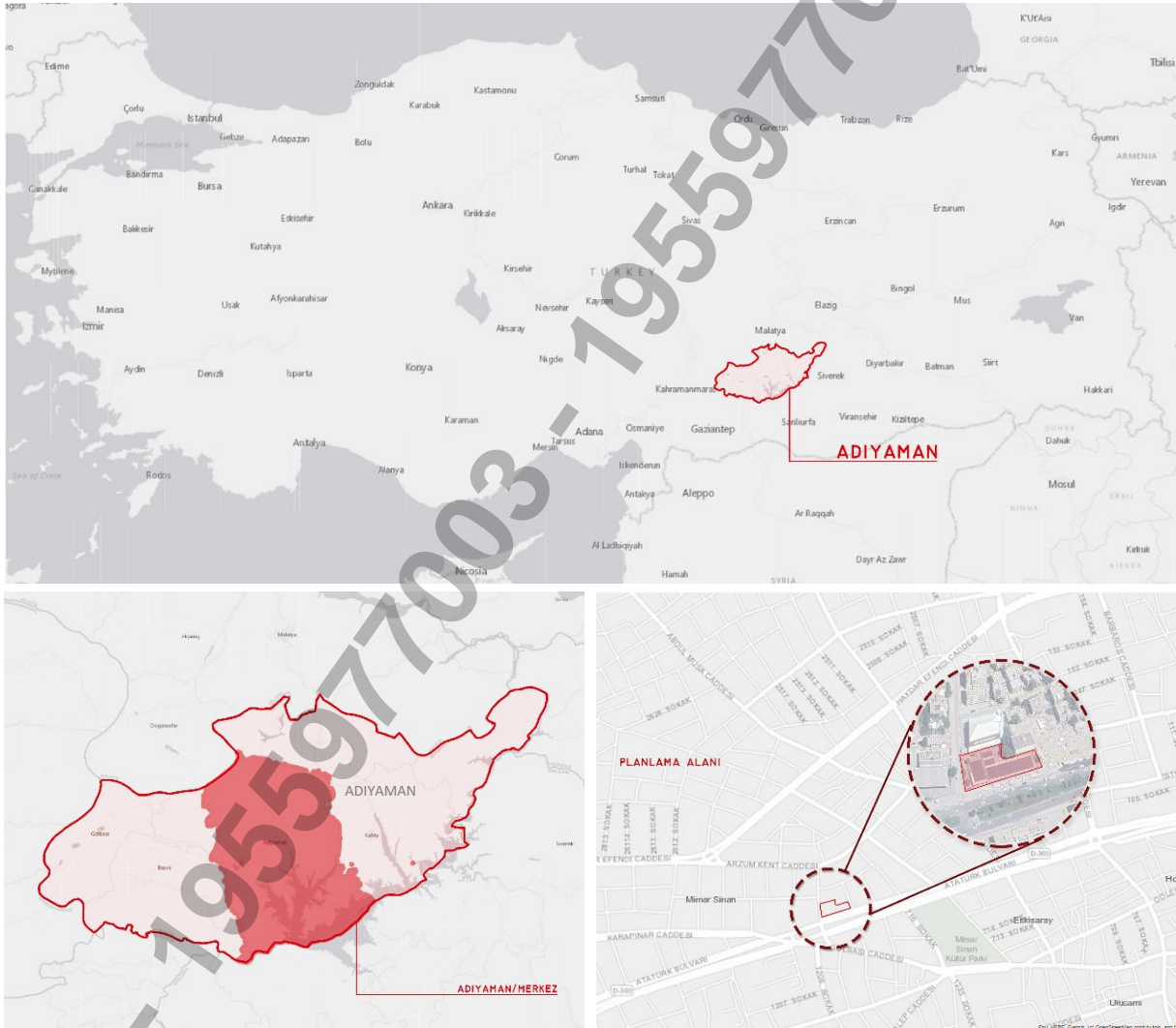
Şekil 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



2 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1 Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Adıyaman ili, Akdeniz ile Güneydoğu Anadolu Bölgesinde yer almakta olup doğusunda Diyarbakır, batısında Kahramanmaraş, kuzeyinde Malatya, güneyinde Gaziantep ve güneydoğusunda Şanlıurfa illeri ile çevrilidir. Adıyaman ilinin toplam yüzölçümü 7.337 km²'dir, ayrıca, ilin yüzölçümünün bir kısmı Atatürk Barajı Gölü tarafından kaplanmaktadır. Planlama alanının yer aldığı Merkez İlçesi, kentin merkezinde konumlanmış olup toplamda 49 mahalleye sahiptir. Planlama alanı ise ilçenin Eskişaray Mahallesi'nde bulunan rezerv yapı alanı içinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan 0,20 ha'dır.



Şekil 2: Planlama Alanının Konumu



2.2 Yönetimsel Yapı ve İdari Bölünüş

Tarihsel süreç içinde bakıldığında Dulkadiroğulları'ndan Osmanlı İmparatorluğu'na geçen Adiyaman şehri, önce Kahramanmaraş (Zülkadriye) Eyaleti sınırları içinde yer alır. Önce (1519-1530) Samsat sancağına bağlanır. 1531' den sonra da Elbistan sancağına bağlanır. 1841 yılında Adiyaman şehrinin ilçe merkezi olduğunu görülür. Şehri, vali adına görev yapan bir memur yani kaymakam tarafından yönetilmeye başladığını görülür. Ancak tarihi belgelerde "Kaymakam" sözcüğüne rastlanmamıştır. 1849 yılında sancak haline getirilerek Diyarbakır'a bağlanmıştır. Bu tarihten itibaren Besni, Kahta ve Siverek ilçelerinin de Adiyaman sancağına bağlandığı görülür. 1859 yılında bu defa Malatya sancak olunca Adiyaman tekrar ilçe haline dönüştürülür. Bu durum, Adiyaman'ın resmen il merkezi olduğu 01.12.1954 tarihine kadar devam eder. Bu tarihte Adiyaman il olmuştur. 22.06.1954 tarih ve 6414 sayılı Yasa ile Kahta, Besni, Gerger ve Çelikhán ilçeleri ile birlikte 16 bucak da Adiyaman'a bağlanmıştır. Daha sonra 7035 sayılı Kanun ile 01.04.1958 tarihinde Gölbashi, 01.04.1960 tarihinde Samsat, 09.05.1990 tarihinde 09.05.1990 tarihinde 1664 sayılı yasayla Tut ve 1991 yılında ise Sincik ilçe merkezine dönüştürülmüştür. Bugün idari sınırlar dahilinde Adiyaman'a bağlı 9 ilçe bulunmaktadır. Planlama alanı ise Merkez ilçede yer almaktadır (Adiyaman Belediyesi Resmi İnternet Sitesi, 2020).



Şekil 3: Adiyaman Mülki İdare İl Haritası



ADİYAMAN İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ESKİSARAY MAHALLESİ, 0.20 HEKTARLIK ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 4: Planlama Alanı ve Çevresi Uydu Görüntüsü



Şekil 5: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



3 PLANLAMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Jeolojik durum analizi, depremselliğin tespit edilmesi ve jeolojik açıdan sorunlu bölgelerin belirlenmesi, yerleşime uygun alanların ortaya çıkarılması açısından önem taşımaktadır. Planlama alanına ilişkin onaylı mikrobölgeleme etüt raporu bulunmaktadır.

Çalışma alanını kapsayan "Adıyaman (Merkez) Belediyesi Yaklaşık 6000 Ha Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" 13.04.2023 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı, Mikrobölgeleme Etüt Raporu'nda "Yerleşime Uygunluk" açısından Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

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

İnceleme alanında jeolojisini Şelmo Formasyonu rezideülleri ile Adıyaman Formasyonunun pekleşmemiş birimlerinin oluşturduğu ve eğim değerinin % 0-10 aralığında kalan alanlar Önlemler Alan-5.1 olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda zeminlerin şişme derecesi orta-yüksek-çok yüksek olup killer orta-yüksek sıkışabilir özelliktedir. Şişme, oturma, taşıma gücü ve sıkışabilirlik gibi mühendislik sorunlarının alınabilecek önlemlerle ortadan kaldırılabilceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma vb. sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiş ve ekte verilen yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-5.1. simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Şelmo Formasyonu rezideülleri ile Adıyaman Formasyonunun pekleşmemiş birimlerinde şişme "düşük-orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Şelmo Formasyonu rezideülleri ile Adıyaman Formasyonunun pekleşmemiş birimlerinde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Şelmo Formasyonu rezideülleri ile Adıyaman Formasyonunun pekleşmemiş birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, sivilaşma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır. Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sivilaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.



- Yüzeysel sular, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri Şelmo Formasyonu rezideülleri ile Adiyaman Formasyonunun pekleşmemiş birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Tüm alt yapı donanımlarının (elektirik, su, yol, doğalgaz, kanalizasyon vb.) depreme dirençli/dayanımlı şekilde tasarlanması gerekmektedir. Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

Plan değişikliğine konu alan, Uygulama İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'nda Önemli Alan 5.1 (ÖA - 5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.



Şekil 6: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu



ADIYAMAN İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ESKİSARAY MAHALLESİ, 0.20 HEKTARLIK ALANA
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İL	: ADIYAMAN	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. Mehmet Akper KAYA Jeoloji Mühendisi Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi
İLÇE	: MERKEZ	
BELDE	: -	
KÖY/MAH	: -	
PAFTA	: 20 adet 1/5000 ölçekli hâlihazır haritalar ile 200 adet 1/1000 ölçekli hâlihazır paftalarda sınırı belirtilen alan	
ADA	: -	
PARSEL	: -	
YERBİS NO	: 23001300094466	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
<p>H. Nerve BOYRACI Jeofizik Yüksek Mühendisi</p> <p>Mehmet Akper KAYA Jeoloji Mühendisi</p> <p>Özge KAYA ÇELİK Jeoloji Mühendisi</p> <p>Mehmet Akper KAYA Jeoloji Mühendisi</p> <p>Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi</p>		
<p>1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.</p> <p>11.../04/2023 Dr. Ayşe CAĞLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı</p> <p>12.../04/2023 Selma TOSUN Genel Müdür Yardımcısı</p> <p style="text-align: center;">ONAY 13.../04/2023 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür</p>		



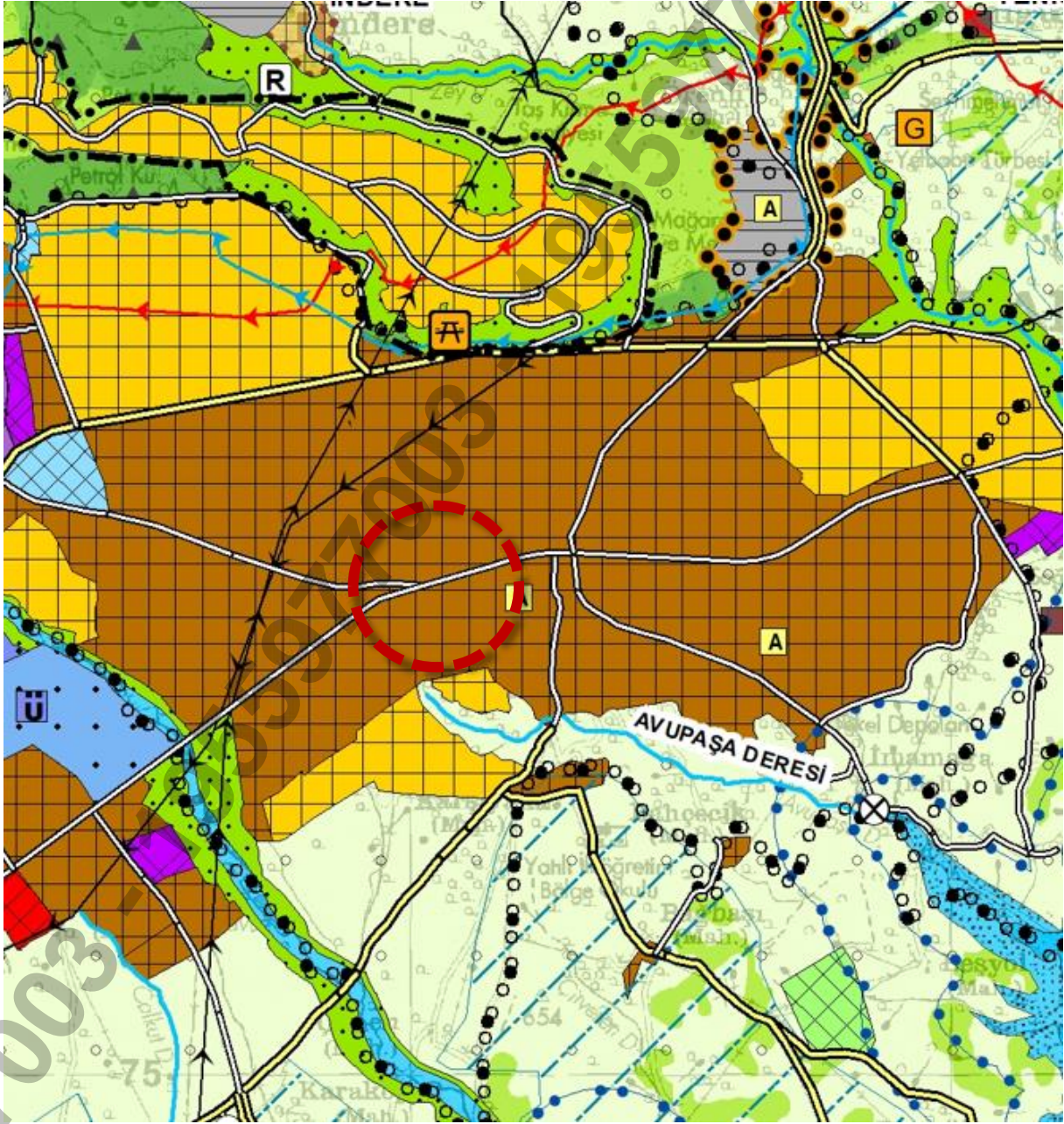
4 MERİ PLANLAR

Planlama alanına ilişkin 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/5000 ölçekli mer'î nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli mer'î uygulama imar planı kararları bu bölümde değerlendirilmiştir.

4.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanını kapsayan Adiyaman-Şanlıurfa-Diyarbakır Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 30.10.2012 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanı, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımında kalmaktadır.

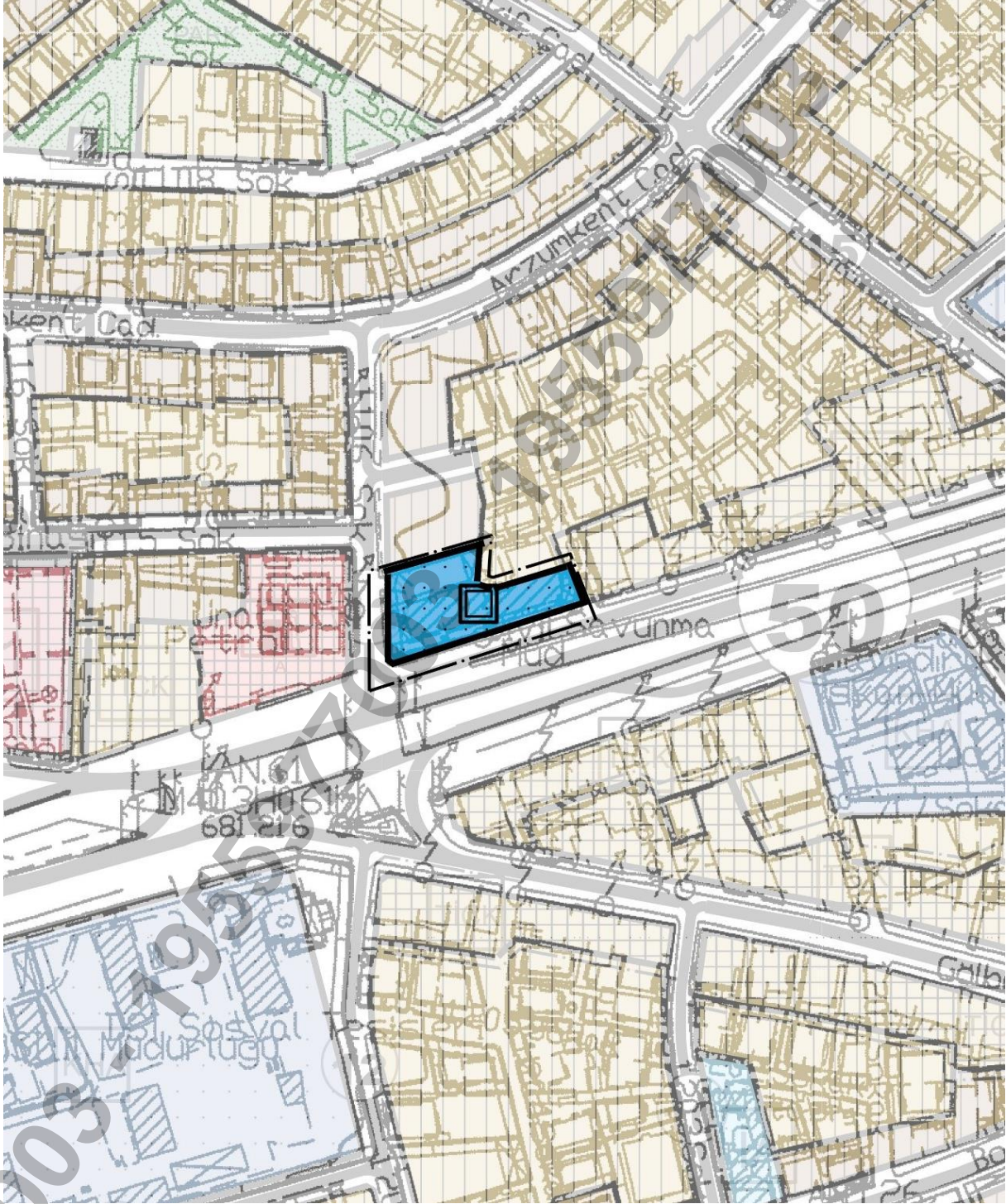


Şekil 8: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı



4.2 1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı

Planlama alanını kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 06.02.2018 tarihli 26 sayılı Meclis Kararı ile Adıyaman Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Planlama alanı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Sağlık Alanı" olarak planlanmıştır.



Şekil 9: Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Planlama Alanı



4.3 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı

Planlama alanını kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, 06.02.2018 tarihli 26 sayılı Meclis Kararı ile Adıyaman Belediyesi tarafından onaylanmıştır.

Planlama alanı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Sağlık Tesisi" olarak planlanmıştır.



Şekil 10: Mer'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Planlama Alanı



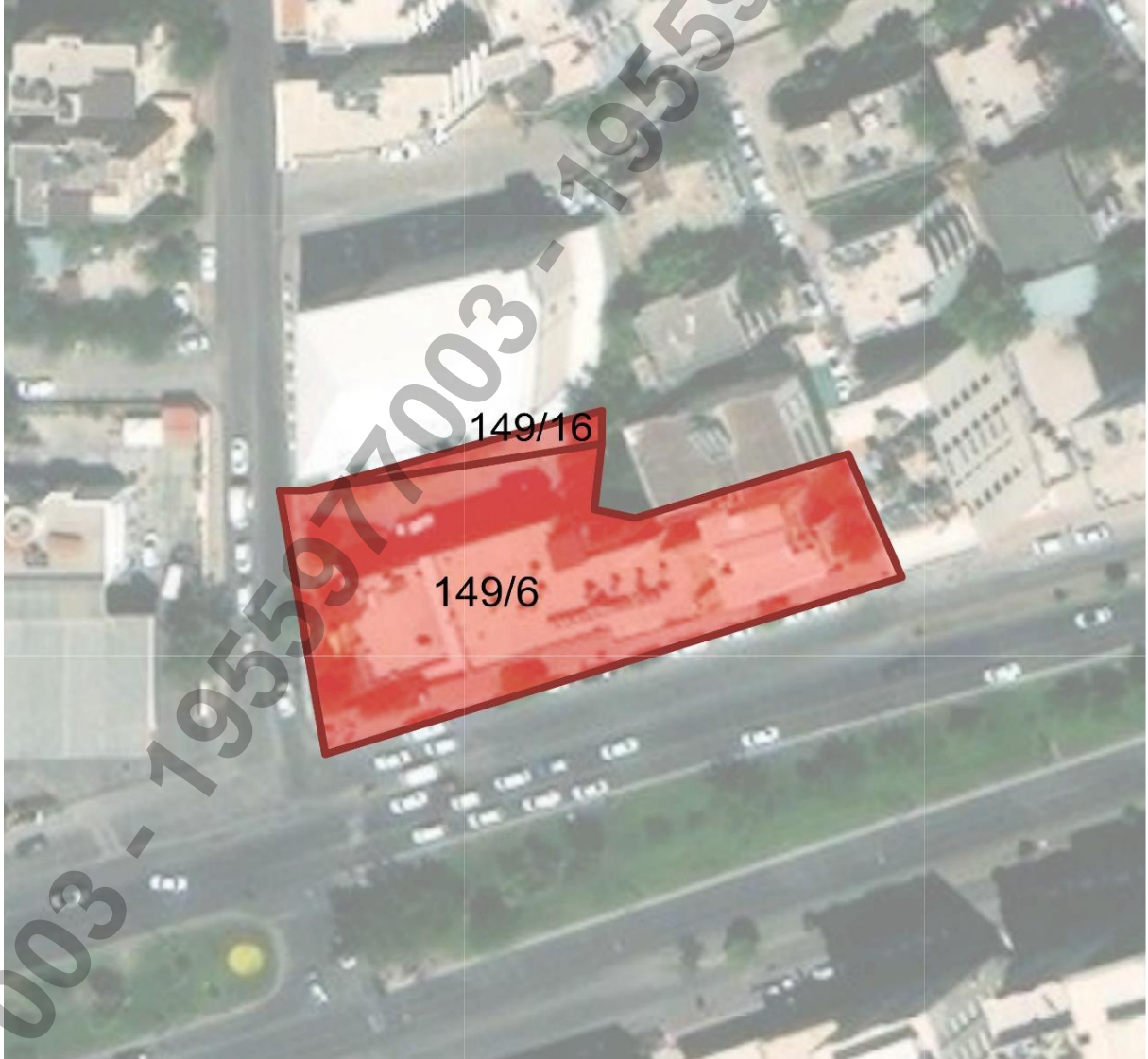
5 FİZİKİ DURUM

5.1 Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alan, rezerv yapı alan sınırları içinde yer almaktadır. Rezerv yapı alan sınırlarının içinde bulunan parsellerin durumu Şekil 11'de görülmektedir.

Planlama alanında, 149 ada 16 parsel ve 149 ada 6 parsel olmak üzere toplamda iki adet parsel bulunmaktadır. Parsellerin arsa alanı sırasıyla 101,48 m² ve 1.973,00 m² olup mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne aittir.

ADA/PARSEL	MÜLKİYET DURUMU	PARSEL ALANI
149/6	MALİYE HAZİNESİ	1.973,00 m ²
149/16	MALİYE HAZİNESİ	101,48 m ²



Şekil 11: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu



5.2 Halihazır Harita Durumu

Plan değişikliğine konu alana ilişkin halihazır harita Şekil 12’de görülmektedir. Adiyaman M40-B-21-A-3-A numaralı pafta, 09.10.2007 tarihinde İller Bankası Harita Dairesi Başkanlığı tarafından onaylanmıştır.



Şekil 12: Adiyaman M40-B-21-C-1-D Numaralı Halihazır Pafta



ADIYAMAN İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ESKİSARAY MAHALLESİ, 0.20 HEKTARLIK ALANA
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



5.3 Alan Fotoğrafları





5.4 Kurum Görüşleri

SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
1	TEİAŞ 13. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü	3153223	"Bahse konu taşınmaz Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiş ve 154-400 kV gerilimli herhangi bir tesisimizin planlama alanına isabet etmediği görülmüştür. Yapılacak planlama çalışmalarında kurumumuz açısından bir sakınca bulunmamaktadır."
2	AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş. Adıyaman İl Müdürlüğü	4602213-752.01.E/	"...deprem öncesi mer'i imar planları incelendiğinde, tesis durumunda bulunan trafo binalarımızın teknik alan olarak tanımlandığı, kamulaştırma işlemleri tamamlanan trafolarımızın mülkiyetinin ise TEDAŞ Genel Müdürlüğü adına olduğu tespit edilmiştir. TOKİ ve Emlak Konut İdareleri tarafından inşa edilecek olan konut, ticaret ve sosyal alanlarının enerji ihtiyaçlarının karşılanması, TEDAŞ Genel Müdürlüğü'nün herhangi bir hak kaybına uğratılmaması ve mülkiyet problemleriyle karşılaşmaması amacıyla trafo alanlarının tarafınızca hazırlanacak olan imar planında 'Teknik Alan' olarak tanımlanması, parselasyon işlemlerinde ise mülkiyetin TEDAŞ Genel Müdürlüğü adına tahsis edilmesi gerekmektedir. Ayrıca ilgili idarelerce bölgede oluşacak olan enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla hazırlanan/hazırlanacak olan elektrik tesis projelerinin ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından hazırlandığından, trafo bina yerlerinin ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından belirlenmesi ve yukarıda belirtilen hususlara riayet edilmesi gerekmektedir."
3	Akmercan Doğal Gaz Dağıtım A.Ş.	24573 01/07/2025	"...Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Eskişaray Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 149 Ada 6 ve 16 parselle ilişkin şirketimizden bilgi istemekteyiz. Şirket kayıtlarımızda yapmış olduğumuz çalışma sonucunda, ilgili parsel üzerinde herhangi bir doğal gaz alt ve üst yapısı bulunmadığı, yapılacak plan çalışmalarının şirketimiz açısından herhangi bir sorun teşkil etmediği hususunda, Bilgilerinizi rica ederiz."
4	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Adıyaman İl Müdürlüğü	10979403 15/11/2024	"...söz konusu alan ile ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda 1/100.000 ölçekli Adıyaman-Şanlıurfa-Diyarbakır Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Hükümleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu, 7452 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanun ve konu ile ilgili diğer kanun ve yönetmeliklerde belirlenen şartlara uyularak planlama çalışmaları yapılması hususunda..."
5	Şanlıurfa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	69580449	"Adıyaman ili, Merkez ilçesi, Eskişaray, Hocaömer, Yenipınar, Mehmetakif ve Sıratut Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan 21.48 hektarlık aşan içerisinde 103 ada 1 parsel, 2863 sayılı Yasa kapsamında söz konusu taşınmazda İmar Planı Değişikliği ve Revizyonu işleminin yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak yapılacak inşai faaliyetler sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı Yasanın 4.



			Maddesi uyarınca çalışmaların durdurularak en yakın Mülki İdare Amirliği ve ilgili Müze Müdürlüğüne bilgi verilmesi gerekmektedir.”
6	Adiyaman Telekem Müdürlüğü Diyarbakır Bölge Müdürlüğü	119010 30.06.2025	“...Eskisaray 149 Ada 6-16 parselde yapılacak: olan inşaat çalışmaları için kurumumuza ait yer altı güzergahı ve bu güzergahı geçen Fiber optik kablolar mevcuttur. Adiyaman İlimizin Gaziantep ve Şanlıurfa illeri ile kendi içerisinde de Merkez ve Karapınar santralleri arasındaki bağlantıyı sağlayan ve büyük öneme haiz bu kabloların zarar görmesi ciddi iletişim problemlerine neden olacaktır. Bu nedenle belirtilen alanda inşaat çalışmalarına başlanmadan önce Türk Telekom İl Müdürlüğü'ne proje ile başvuru yapılması ve güzergahın Türk Telekom yetkilileri ile birlikte kontrol edilmesi gerekmektedir.”
7	Karayolları 8. Bölge Müdürlüğü	1851551 30.06.2025	“Yolumuza ait proje yazımız ekinde gönderilmekte olup imar planına; projedeki yol izi, kaldırım, kavşak ve refüjlerin aynen işlenmesi ve 50 metrelik kamulaştırma koridorumuzun imar koridoru olarak korunması gerekmektedir. Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin; Belediye Sınırları İçinde Bulunan Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler Bölümünde yer alan; 36. madde (Geçiş Yolu İzin Belgesi), 37. madde (Kavşak mesafesi), 39. Madde (Karayollarından uygun görüş alınması), 40. madde (Cephe genişliği ticari alanlarda en az 20 metre, Akaryakıt LPG veya Yolcu Terminallerinde en az 40 metre), 41. maddesinde (Yapı yaklaşma mesafesi kamulaştırma sınırından sonra en az 25 metre) belirtilen hükümlere uyulması gerekmektedir. İlgili parselin Yönetmeliğin 37. maddesinde belirtilen kavşak mesafesini sağlamaması nedeni ile araç girişi çıkışının Adiyaman-Gölbaşı Devlet Yolundan yapılmaması, planlama dahilindeki adalarda cephe hattı mesafesinin sağında ve solunda kavşak mesafesi ile ilgili ölçülerin ilgili plana uygulanması ve oluşturulan taslak imar planının Kurumumuza gönderilerek tekrar görüş sorulması hususunda; Gereğini rica ederim.”
8	Karayolları Genel Müdürlüğü Taşınmazlar Dairesi Başkanlığı	2086396 18.03.2026	“Rezerv yapı alanları İdaremiz sorumluluğundaki; Gölbaşı-Adiyaman-Kahta Devlet Yoluna (Adiyaman Şehir Geçişi) cepheli bulunmaktadır. Bahse konu planlama sınırları içerisinde kalan imar adaları ve adalara yönelik çekme mesafeleri; yürürlükteki imar planları ile yol projemizde ana güzergâh aksına paralel olarak planlanan servis yolları ve kamulaştırma sınırları dikkate alınarak incelenmiş olup imar planı değişikliklerinin onaylanmasında herhangi bir sakınca görülmemiştir. Bununla birlikte karayoluna cepheli parsellerde geçiş yolu izni alınması için onaylı imar planları ve vaziyet planı ile birlikte İdaremiz 8. Bölge Müdürlüğüne (Elazığ) müracaat edilmesi gerekmektedir.”
9	Adiyaman İl Sağlık Müdürlüğü	23805044/756 16.10.2025	‘...Adiyaman İli, Merkez İlçesi, Eskisaray Mahalle sınırları içerisinde yer alan 149 Ada 6 ve 16 parsel ile ilişkin kurumumuz personeline yapılan incelemeler sonucu; söz konusu alanda kurumumuz mülkiyetinde herhangi bir yer olmadığı belirlenmiş, plan çalışmalarında kurumumuz adına sakıncalı bulunmamaktadır.



6 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

6 Şubat 2023 tarihinde gerçekleşen Kahramanmaraş merkezli depreme istinaden 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında 2.025,2 m²'lik alanda plan değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama alanında yer alan kullanımlar, üst ölçekli planların yanı sıra, yapılaşma kararları ve kentsel ihtiyaçlar gözetilerek “**Ticaret – Konut Alanı**” olarak planlanmıştır. Ticaret-Konut alanlarında emsal: 2.50 ve Yençok: Z+5 'dir.

Plan değişikliğine ilişkin kullanım ve alan dağılımları Tablo 1’de ifade edilmiştir. Bu kapsamda, değişiklik sonucunda planlama alanında 1.923,44 m² “**Ticaret - Konut Alanı**” planlanmıştır.

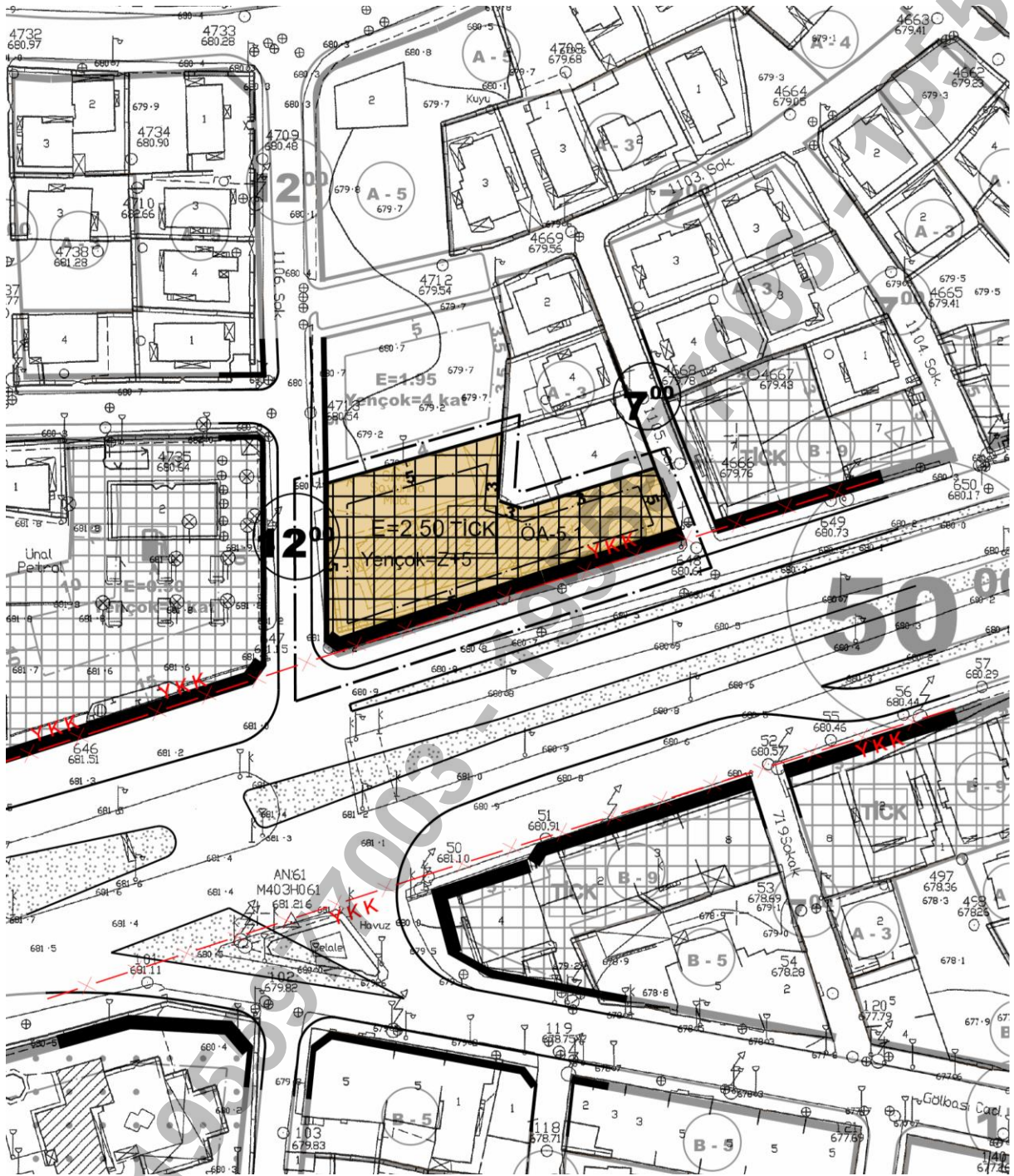
Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi Alan Dağılımı

KULLANIM	MER'İ PLAN			1/1000 ÖLÇEKLİ UIP DEĞİŞİKLİĞİ		
	ALAN (m ²)	YAPILAŞMA KOŞULLARI	ORAN (%)	ALAN (m ²)	YAPILAŞMA KOŞULLARI	ORAN(%)
TİCARET-KONUT ALANI	-	-	-	1.923,44	Emsal=2.50 Yençok=Z+5	93,20%
SAĞLIK ALANI	2.025,20	-	100%	-	-	-
YOL	38,52	-	-	140,28	-	6,80%
TOPLAM	2.063,72	-	100,00%	2.063,72	-	100,00%

Plan değişikliğine konu olan alan kapsamında nüfus hesabı yapılmıştır. Buna göre TÜİK'in 2024 yılı Adiyaman/Merkez ilçesi için belirlenen **3.5 kişi** olan ortalama hanehalkı büyüklüğü dikkate alınmış olup, alanda öngörülen toplam nüfus **140** olarak hesaplanmıştır. Ticaret-Konut alanlarında kat sayısı da dikkate alınarak konut kullanım oranı maksimum %85 olarak belirlenmiştir.



ADIYAMAN İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ESKİSARAY MAHALLESİ, 0.20 HEKTARLIK ALANA
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 13:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Eskisaray Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 149 ada 6 ve 16 parselde yaklaşık 0.20 hektarlık alana ilişkin "Rezerv Yapı Alanı" hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİ:
Plan Açıklama Raporu