

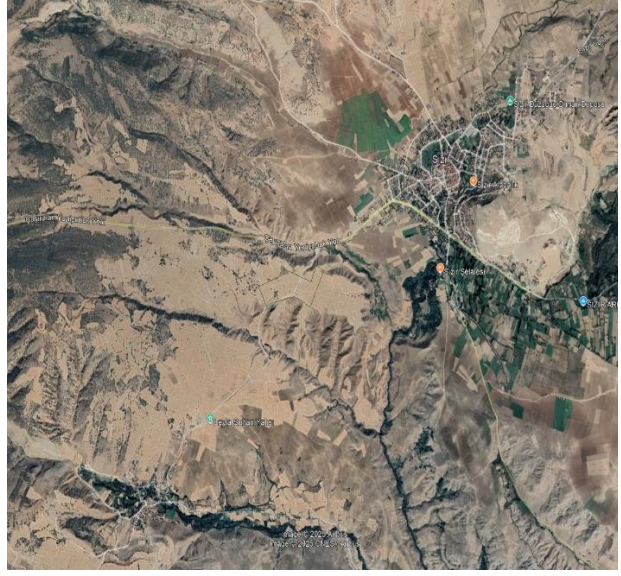
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

YOZGAT-SİVAS-KAYSERİ PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE RAPORU

Sivas İli, Gemerek İlçesi, Sızır beldesi sınırları içerisinde İller Bankası A.Ş. aracılığıyla hazırlatılan ve Sızır Belediyesinin 06.11.2014 tarihli ve 27 sayılı meclis kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerine istinaden Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği yapılması talep edilmiştir.



Mevcut Durum



Uydu Fotoğrafi

Sızır Belediye Meclisinin 06.11.2014 tarih ve 27 Sayılı Kararı ile onaylanan imar planlarına ilişkin Sivas Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce Bakanlığımızın 2013/17 sayılı Genelgesi'nin (c) bendi doğrultusunda planların ÇDP'ye aykırı olarak onaylandığına ilişkin 23.01.2015 tarihli Teknik İnceleme Raporu'nun hazırlandığı, raporda özetle; Yozgat-Sivas-Kayseri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP) yapım aşamasında ilgili belediyece herhangi bir kurum görüşü verilmediği diğer yandan, Sızır Belediyesince İlave-Revizyon İmar Planı yapılırken Bakanlığımızdan görüş alınmadığı, İlave Revizyon İmar Planı ile ÇDP'ye aykırı şekilde kentsel yerleşik alan ve kentsel gelişme alanı oluşturulduğu, bunun dışında tarım alanı, çayır-mera alanı ve turizm tesis alanlarının konut amaçlı yapılaşmaya açıldığı hususlarının belirlendiği, söz konusu raporun Sızır Belediye Başkanlığına gerekli düzeltmelerin yapılması için gönderilerek Sızır Belediye Başkanlığı'nca konunun yeniden değerlendirilmesinin talep edildiği, bu kapsamda konuya ilişkin Genel Müdürlüğümüzün 17.01.2025 tarih ve 11494275 sayılı yazısında “Sızır İlave Revizyon İmar Planı'nın ÇDP onay tarihi olan 07.09.2012 tarihinden önce İller Bankası A.Ş tarafından ihale edildiğinin belgelendirilmesi durumunda söz konusu İmar Planı'nın ÇDP'nin yukarıda anılan “7.41. genel hükmü” uyarınca ÇDP'ye uygunluk

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

bakımından geçerli olacağı bununla birlikte Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8. Maddesi uyarınca İl Müdürlüğünüz görüşünün alınması gerektiği; İmar Planı'nın ÇDP onay tarihi öncesinde İller Bankası A.Ş tarafından ihale edildiğine ilişkin somut bir veri sunulamaması durumunda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 36. Maddesi uyarınca gerekli düzeltmelerin yapılması ve aykırılığın giderilmesi hususunda Sızır Belediye Başkanlığı'nın bilgilendirilmesi gerektiği” belirtilmiştir.

İller Bankası A.Ş.'nin 30.01.2025 tarih ve 3504 sayılı yazısında “Sızır (Sivas) Belediyesinin 09.09.2010 tarihli ve 9 sayılı meclis kararı ile 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama planlarının Bankamızca hazırlanmasına yönelik tarafımıza yetki vermesi üzerine, 22.04.2011 tarihinde kurum görüşleri toplanmaya başlanmıştır. Kurum görüşlerinin toplanması tamamlandıktan sonra 13.01.2014 tarihli ve 27 sayılı meclis kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.” şeklinde açıklama yapmıştır.

Bu kapsamda Sızır Belediyesinin 09.09.2010 tarihli ve 9 sayılı meclis kararı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının İller Bankasınca hazırlanmasına yönelik yetki verilmesi üzerine 22.04.2011 tarihinde kurum görüşleri toplanmaya başlandığı, 13.01.2014 tarihinde söz konusu işin ihalesinin yapıldığı, 05.03.2014 tarihinde yüklenici ile sözleşme yapılarak işe başlandığı ve hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planlarının Sızır Belediye Başkanlığı'nın 06.11.2014 tarihli ve 27 sayılı meclis kararı ile onaylanarak yürürlüğe girdiği anlaşılmıştır.

Yapılan inceleme sonucunda ÇDP değişikliğin konu onaylı nazım ve uygulama imar planı sınırları Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) genel arazi kullanım kararları itibariyle “çayır-mera alanı”, “Tarım Alanı”, “Kentsel Yerleşik Alan” ve “Turizm Tesis Alanı”, “Günöbirlik Tesis Alanı” ve “Kamp Alanı” olarak tanımlanan bölgeleri kapsamaktadır. ÇDP’de Sızır Beldesi’nin 2040 yılı için öngörülen nüfus kabulü 8000 kişi olarak belirlenmiştir. İller Bankası A.Ş. aracılığı ile hazırlanan ve 06.11.2024 tarihli ve 27 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli İlave Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu’nda 2030 yılı için projeksiyon nüfus 17.500 kişi olarak kabul edilmiştir. Ancak başvuru ekinde yer alan bilgi ve belgelerde bu nüfus kabulündeki 7.500 kişiyi yerleşik halkın, diğer 10.000 kişiyi ise yaz aylarında ikamet eden yazlıkçıların oluşturduğu ifade edilmektedir.

Söz konu alana ilişkin teklif dosyasında sunulan kurum görüşlerinde;

- **Orman ve Su İşleri Bakanlığı (DSİ Genel Müdürlüğü Etüt, Planlama ve Tahsisler Dairesi Başkanlığı)’nın 15.02.2012 tarihli ve 65704 sayılı yazısında: “....1- Kumartaşı Deresi: Derenin**

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

kapasite olarak yetersiz bulunan kesimleri (Km 04000 - Km 04880) önceki yıllarda DSİ Genel Müdürlüğü'nce ele alınarak ıslah edilmiş olup, ıslahı yapılan güzergah haritada kırmızı sürekli çizgi ile işaretlenmiştir. İşaretlenen mevcut tesis ve güzergahı aynen muhafaza edilmelidir. Adı geçen derenin diğer kesimleri kapasite olarak yeterli bulunmuş olup, şev üstlerinden itibaren işaretlenen mevcut yatak şeridi doğal konumunda muhafaza edilmelidir.2- Haritada yer alan Ayanözü Deresi, Armavut Deresi, Ufak Tepeler Deresi, Kuru Dere, kapasite olarak yeterli bulunmuş olup, paftalarda işaretlenen doğal yatak şeritleri aynen muhafaza edilmelidir. 3- Göksu Deresi ve Sızır HES: J35-b-19-c ve J-35-b-20-d paftalarında yer alan ve yeşil renkte taranarak işaretlenen Göksu Deresi membandaki kaynakların sarfiyatlarını toplayarak, Ayanözü deresi ile birleşmekte olup, kapasite olarak yeterli durumdadır. Haritada işaretlenen mevcut yatak şeridi doğal konumunda muhafaza edilmelidir. Göksu deresinin Ayanözü Deresiile birleştiği kısımda bir regülatörle yükseltilecek kanala alman sarfiyatlar, önceki yıllarda inşa edilmiş olan Sızır HES'in ihtiyacı olan suyu karşılamaktadır. İşaretlenen HES iletim kanalı ve tesis ünitesi, plan çalışmaları sırasında dikkate alınmalıdır. 4- J35-b-19-c ve J-35-b-20-d paftalarında yer alan ve yeşil renkte taranarak işaretlenen sahalar, kaynak sularının toplanma alanı olup, plan çalışmaları sırasında imar dışı tutulmalıdır. Bu sahalarla mücavir kırmızı renkte taranarak işaretlenen alanlar ise yüksek taban suyu etkisine maruz alanlar olup, plan çalışmaları sırasında iskan dışı tutulmalı, sabit tesis içermeyen rekreatif kullanımlar dışında plan tasarrufunda bulunulmaması gereği dikkate alınmalıdır. 5- İmar planı çalışmaları sırasında, 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Başbakanlığın 2006/27 sayılı "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu Genelgesinde belirtilen hususlar dikkate alınmalıdır. Gelecekte yapılabilecek yatak temizliği ve bakım onarım amaçlı çalışmalarda kullanılmak üzere haritada yer alan Kumartaşı Deresi'nin Heriki sahilinde, diğer derelerin uygun bir sahillerinde asgari 5m genişliğinde yol şeritleri ayrılmalıdır." şeklinde görüş bildirildiği,

- **Sivas Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 03.05.2021 tarihli ve 9512 sayılı yazısında;** *"...ekteki Etüt Raporunda ve haritada **KMT 2, KTA 1, KTA 2 ve Y** ile gösterilen yaklaşık (333,75 ha) alana imar planı yapılmasının uygun olabileceği **KMT 1, KMT 3, KMT 4, OT ve KMT DİKİLİ** sembolü ile gösterilen kıymetli tarım arazilerinin bölünmemesi ve yöre tarımı açısından önemli görüldüğünden tarım dışına çıkmasının uygun olmayacağı kanaatine varılmıştır."* yönünde görüş bildirildiği,
- **T.C. Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi (TEDAŞ) Genel Müdürlüğü'nün 19.07.2011 tarih ve 14516 sayılı yazısında;** *"Söz konusu imarplanı çalışmalarında elektrik tesislerinin korunması, enerji nakil hattı gibi tesislerin güzergahlarının ise yol veya yeşil alan olarak ayrılması ve Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 44 üncü ve 46'ncı maddelerinde belirtilen emniyet mesafelerinin korunması gerektiği,"* görüşü bildirildiği,

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

- **TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü (11. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü)’nün 11.05.2011 tarih ve 1984 sayılı yazısında** *“İmar planı çalışmalarının yapılacağı bölgede Kuruluşça ait tesislerden 154 kV Sızır Akdağmadeni, 154 kV Sızır-Şarkışla, 154 kV Kayseri Kapasitör-Sızır Enerji İletim Hatları ile, 154 kV Sızır Trafo Merkezi bulunmakta olup yazı ekindeki paftalara ve CD’ye işlenmiştir. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği’nin 44. ve 46. maddelerinde belirtilen mesafeler dikkate alınmak suretiyle enerji iletim hattı güzergahların ve trafo merkezinin imar planlarında gösterilmesi, bu alanlardaki yapılaşma öncesinde TEİAŞ görüşünün aranmasının imar planı notu olarak yer almasının sağlanması ve Teşekkül yatırım programında olmakla birlikte henüz projelendirilmemiş, söz konusu planlama sahası içine isabet edebilecek şekilde bir tesis gündeme geldiği takdirde, bunların da projelendirilmesi sonrasında imar planında yer almak üzere bildirileceği”* belirtildiği,
- **Kültür ve Turizm Bakanlığı (Sivas Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu)’nun 28.07.2011 tarih 2480 sayılı yazısında;** *“Sivas İli, Gemerek İlçesi, Sızır Beldesi’nde sit alanı dışında yer alan, tapunun 246 ada, 248 parselinde kayıtlı, mülkiyeti Maliye Hâzinesine ait, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü’nün 13.05.2011 tarih ve 102506 sayılı yazısına gereği Ballıktepesi 1 ve 2 Tümülüslerinin 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 6. maddesi kapsamında özellikler göstermesi nedeniyle arkeolojik sit alanı olarak tescil edilmesinin uygun olduğuna; 05.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararı doğrultusunda 1/1000 ölçekli kadastral paftada sit sınırları belirtilen alanın 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenmesine, hazırlanan sit fişinin onanmasına karar verildiği belirtilmiştir.”* ifade edildiği,
- **Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın (Sivas Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu) 28.07.2011 tarih ve 2481 sayılı yazısında;** *“Sivas İli, Gemerek İlçesi, Sızır Beldesi’nde sit alanı dışında yer alan, tapunun 246 ada, 248 parselinde kayıtlı, Mülkiyeti Maliye Hâzinesine ait, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü’nün 13.05.2011 tarih ve 102506 sayılı yazısına gereği Çağırşak Kaya Yerleşimi’nin 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 6. Maddesi kapsamında özellikler göstermesi nedeniyle arkeolojik sit alanı olarak, tescil edilmesinin uygun olduğuna; 05.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararı doğrultusunda 1/1000 ölçekli kadastral paftada sit sınırları belirtilen alanın 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenmesine, hazırlanan sit fişinin onanmasına karar verildiği belirtildiği”* ifade edildiği,
- **Kültür ve Turizm Bakanlığı (Sivas Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu)’nun 28.07.2011 tarih ve 2482 sayılı yazısında;** *“Sivas İli, Gemerek İlçesi, Sızır Beldesi’nde sit alanı dışında yer alan, tapunun 246 ada, 59 parselinde kayıtlı, mülkiyeti Maliye Hâzinesine ait, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü’nün 13.05.2011 tarih ve 102506 sayılı yazısına gereği Eskiköy Mevkii Kaya Yerleşimi’nin 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 6.*

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

maddesi kapsamında özellikler göstermesi nedeniyle arkeolojik sit alanı olarak tescil edilmesinin uygun olduğuna; 05.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararı doğrultusunda 1/1000 ölçekli kadastral paftada sit sınırları belirtilen alanın I. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenmesine, hazırlanan sit fişinin onanmasına karar verildiği belirtilmiştir.” Olarak ifade edildiği,

- **Kültür ve Turizm Bakanlığı (Sivas Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu)’nun 28.07.2011 tarih ve 2483 sayılı yazısında;** *“Sivas İli, Gemerek İlçesi, Sızır Beldesi’nde yapılacak olan imar planı çalışmalarında dikkate alınmak üzere taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile sit alanları ve sınırlarının halihazır haritalara işlenmesine ilişkin Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü’nün 13.05.2011 tarih ve 102506 sayılı yazısı ekinde bulunan 1/5000 ölçekli halihazır J35-b19-c paftasında, tapunun 292 ada, 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 parsellerinde ve 254 ada 95-96-115-116-161-201-202-203 parsellerinde kayıtlı II. Derece doğal sit alanı olarak tescilli Sızır Şelalesi’nin, J35-b-20-c paftasında, tapunun 246 ada, 248 parselde kayıtlı, Ballıktepesi 1 ve 2 Tümülüslerinin, J35-b-20-d paftasında, tapunun 246 ada, 248 parselde kayıtlı Çağırşak Kaya Yerleşiminin, J35-b-20-d paftasında, 246 ada, 59 parselde kayıtlı Eskiköy Kaya Yerleşiminin paftalarında gösterildiği şekliyle işlenmesinin uygun olduğuna karar verildiği belirtilmiştir.” İfade edildiği,*
- **Orman ve Su İşler Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü (Kayseri Orman Bölge Müdürlüğü)’nün 27.02.2012 tarih ve 218 sayılı yazısında;** *“Kayseri Orman Müdürlüğü’nün kurulması ile birlikte Sivas İli, Gemerek İlçesi, Sızır Beldesi Bölge Müdürlüğümüz sınırları içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle ilgili kayıtlı ve Amasya Bölge Müdürlüğüne yazılmış olan emir, Bölge Müdürlüğümüzce cevaplanmış olup, adı geçen beldeye ait imar paftalarına orman durumu işlenerek yazımız ekinde iki takım halinde sunulmuştur. olarak belirtildiği*

Diğer yandan, Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “7. Genel Hükümler” başlığı altında;

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.*

7.12. *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.*

“8.1.1. Kentsel Yerleşme Alanları” başlığı altında;

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.*

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

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.

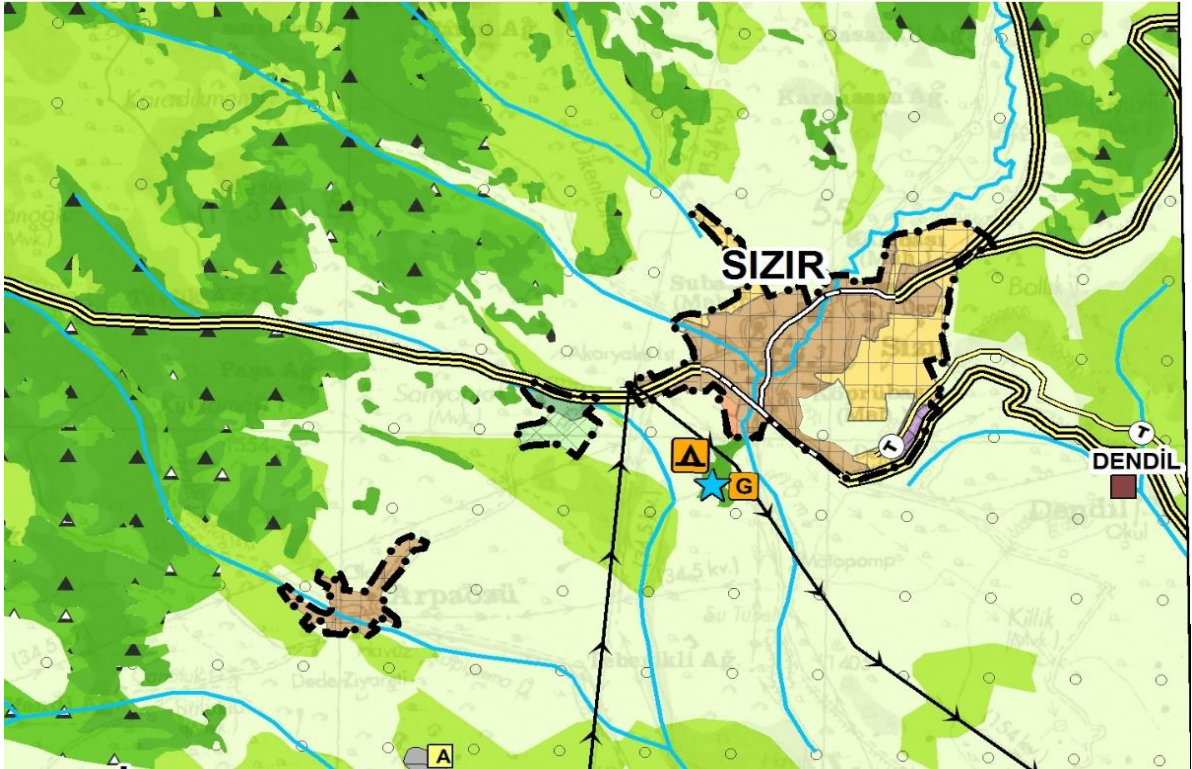
“8.2.7. Organize Tarım ve Hayvancılık Alanları” başlığı altında;

8.2.7.1. Bu alanlarda, tarım ve hayvancılığa yönelik araştırma ve geliştirme birimleri, ürün toplama, depolama, saklama alanları, ürün işleme tesisleri ve besicilikte kullanılacak yem üretim alanları, tarımsal amaçlı yapı ve tarımsal amaçlı entegre tesisler ile çalışanların ihtiyacına yönelik sosyal ve kültürel donatı alanları, sağlık ve eğitim tesisleri, gereksinimlere ve planlama ilkelerine uygun şekilde, toplu olarak (organize şekilde) yer alabilecektir.

8.2.7.2. Bu alanlarda yer alacak işletmelerin yapılanma koşulları ve nitelikleri alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

8.2.7.3. Bu planda gösterilenler dışında ihtiyaç olması halinde, en az 20 ha. olacak şekilde, ilgili kurum ve kuruluş görüşlerine bağlı kalınarak, il bazında bütüncül olarak hazırlanacak çevre düzeni planları veya nazım imar planları ve il toprak koruma kurulu marifetiyle yer seçimi yapılabilir...”

hükümleri yer almaktadır.



ÇDP Değişikliği

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

14.06.2014 tarihli Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin yukarıda açıklanan hükümleri çerçevesinde yapılan değerlendirmeler sonucunda, onaylı imar planı kararlarının Sivas Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün 03.05.2021 tarihli ve 9512 sayılı yazısında belirtilen hususlara uygun olarak geliştirildiği anlaşıldığından, alt ölçekli planlama çalışmalarını yönlendirerek planlar arası kademeli birlikteliğin ve uygulanabilirliğin sağlanması amacı ile Sivas İli Sızır yerleşiminin ve güneybatısında yer alan Arpaözü mahallesinin mevcut kentsel yerleşik alan sınırları güncel uydu görüntüleri üzerinden tespit edilerek ve 06.11.2014 tarihli ve 27 sayılı Sızır Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları göz önünde bulundurularak, Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının 7 nolu Genel Hükmü uyarınca, İller Bankası A.Ş tarafından 30.01.2025 tarihli ve 3504 sayılı yazısı ile Genel Müdürlüğümüze iletilen yazı ekinde tarafımıza sunulan merii imar planlarında belirtilen plan onama sınırını kapsayan alanın Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının J35 paftasına “kentsel yerleşik alan”, “sanayi alanı”, “Bölge Parkı - Büyük Kentsel Yeşil Alan” ve “Organize Tarım ve Hayvancılık Alanı” olarak düzenlenebileceği değerlendirilmiştir.