

## 6. TOKAT KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI PLAN NOTLARI

### TANIMLAR:

**KUDEB** : Koruma Uygulama Denetim Büroları

**İdare** : Tokat Belediye Başkanlığı

**OK** : Özel Koşullu Koruma Bölgesi

**OK 1** : I.Derece Önemli (Tarihi Kent Dokusu) Özel Koşullu Koruma Bölgesi

**OK 1-A** : I.Derece Önemli (Tarihi Kent Dokusu), Turizme Yönelik Özel Koşullu Koruma Bölgesi

**OK 2** : II.Derece Önemli (Tarihi Kent Dokusu) Özel Koşullu Koruma Bölgesi

**OK 3** : III.Derece Önemli (Tarihi Kent Dokusu) Özel Koşullu Koruma Bölgesi

**K.V.K.B.K.** : Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

**K.V.K.Y.K.** : Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu

**TAKS** : Taban Alanı Kat Sayısı

**KAKS** : Kat Alanı Kat Sayısı

## 1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. Bu Plan ve Plan Notları'nda belirtilmeyen hususlarda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ilke kararları, kentsel sitler koruma ve kullanma koşullarını düzenleyen 681 Nolu İlke Kararı, ilgili diğer ilke kararları ile ilgili diğer kanunlar, yönetmelikler ve mevzuatlara uyulacaktır.

1.2. Bu Plan; Plan Paftaları, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri ile bir bütündür.

1.3. Planlama Alanı'nın tamamı 1. derece deprem bölgesi olduğundan parsel ölçeğinde yapılacak jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında gerekli görülen önlemler alınarak "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" şartlarına göre uygulama yapılacaktır.

1.4. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın onayından önce Sivas Koruma Kurulu uygun kararı ile mimari projesi onaylanmış parsellerde Koruma Kurulu'na alınan karara göre uygulama yapılacaktır.

1.5. Plan onanması sonrasında; İdaresince gerek görülen alanlarda, Plan Hükümleri esas alınarak kentsel tasarım projeleri hazırlattırılabilir. Hazırlanacak kentsel tasarım projeleri Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü ile yürürlüğe girer.

1.6. Kentsel Tasarım Alanları olarak tanımlanan alanlarda konaklama tesisleri (pansiyon, butik otel) ve turizme yönelik ticaret birimleri tescilli parsellerde Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun, tescilli parseller dışında KUDEB, KUDEB'in yetkisiz kalması durumunda Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü olumlu görüşü ile yer alabilir.

1.7. Özgün nitelikleri gereği Plan'da "Kentsel Tasarım Alanı" olarak belirtilmiş her tasarım alanı için hazırlanacak "tasarım projesi" ile uygulama yapılması esastır. Bu alanlarda öncelikli olarak üst ölçekli bir tasarım şablonu oluşturularak, İdaresi tarafından etaplandırılarak uygulama yapılabilecektir. Bu alanlara ilişkin tasarım projeleri Tokat Koruma Amaçlı İmar Planı'nın genel yaklaşımlarına uygun ve bu Plan'ın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren hazırlanarak değerlendirilmek üzere Koruma Bölge Kurulu'na iletilecektir, bu alanlar bölgeye özgü karakter dikkate alınarak gerekli detay ve ölçeklerde kesit, görünüş, perspektif vb. üç boyutlu etütler, doğrultusunda projelendirilecek, mekan kurgusuna önemli girdiler veren mevcut bina cepheleri özel mülkiyette olsalar dahi bir tasarım bütünlüğü içerisinde değerlendirilecektir. Bu yaklaşımla hazırlanacak tasarım projeleri İdare'nin olumlu görüşü ile Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 'nun inceleme ve uygun görüşüne sunulacak, uygun görüş alınan projeler ilgili İdare'since uygulanacaktır.

1.8. Planlama Alanı içerisinde yer alan tescilli sivil mimarlık örnekleri ve anıtsal yapıların avluları, ocak, havuz, avlu kaplaması, ağaçlar, bahçe duvarı, baca, pencere gibi temel doku elemanları ile birlikte korunması esastır. Tescilli anıt eser ve sivil mimarlık örneği yapılar veya parsellerde, özgün korunması gerekli yapı formu korunacak olup eklenti, ek yapı, kat ilavesi ile ilgili taleplerde, Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu değerlendirmesi ve kurulca alınacak karara göre uygulama yapılır.

1.9. Tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapılara Tokat Belediyesi tarafından hazırlanacak alternatif tescil bilgi levhaları oluşturulacak, tescil numaralarını da içeren levhalar, anıtsal ve sivil mimari yapıların görülecek uygun bir noktasına yerleştirilecektir. Levhalar en fazla 25cm\*20cm (en\*boy) ölçülerinde, ahşap çerçeveli pirinç malzemeden olacaktır.

1.10. Plan onama sınırı dışında kalan tescilli yapılarda Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından belirlenen koruma alanlarına göre işlem yapılacaktır.

1.11. Koruma planı sınırları içerisinde konut kullanımına ayrılmış alanlarda gündelik ihtiyaca yönelik ticari birimler (bakkal, manav, vb) encümen kararı ile zemin katlarda yer alabilir.

1.12. Plan onama sınırları içinde inşaatı devam etmekte olan binalarda, çatı yapılması zorunludur. Gerekğinde proje tadilatı yapılacaktır.

1.13. Koruma Planı içerisinde yapılacak yeni yapılarda cephe hattı ve çekme mesafeleri belirlenirken komşu parsellerde oluşmuş mevcut cephe hattı esas alınmak üzere çekme mesafesi belirlemeye ilgili İdare yetkilidir.

1.14. Planlama Alanı içerisinde yapılacak yapılarda (kamu yapıları hariç) yapı en- boyu 20 metreyi geçemez.

1.15. Plan'da OK alanları dışında kalan alanlarda ilgili plan ve plan notları, ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir. Bu alanlarda cephe renklerinde Tokat geleneksel mimari dokusuna uygunluk aranacaktır.

1.16. Koruma Planı sınırları içerisinde bulunan OK alanlarında her kadastro parselinin plan düzenlemelerine göre kamuya terk edilen (yola, parka vb.) kısımlarından sonra arta kalan parçası bir imar parselidir. İmar parseline kamuya terkler yapılmadan imar ve yapı ruhsat izini verilemez. İmar uygulaması sonucu bir imar parselinin parçasını oluşturan artık parsellere kesin ve geçici inşaat izini verilemez. Cephesi olmayan parsellere, ancak imara müsait parseller ile birleştirilerek imar izini verilebilir.

1.17. Koruma Planı sınırları içerisinde; plan, plan lejantı ve plan hükümleri koşullarını sağlanmak suretiyle bir parselde birden fazla (maximum 2 adet) yapı yapılabilir. Bu durumda mülkiyet açısından zorunlu olmadıkça ifraz zorunluluğu aranmaz. Parselde yer alacak yola direk cephesi olmayan ikinci yapı ayırık nizam olacaktır ve çekme mesafelerinde, yönetmelik hükümleri geçerlidir, yola cephesi olan ikinci yapıda Plan'la verilmiş olan yapılaşma koşulları geçerlidir.

1.18. Yapı nizamı bu plan notlarında belirtilen yapı parsel sokak ilişkisi tablosundan yararlanılarak geleneksel dokudaki çeşitliliğe uygun şekilde oluşturulacaktır. Yapının parsel içerisinde nasıl konumlanacağını tespitinde, parselin cephe aldığı sokak üzerindeki mevcut yapı-parcel-sokak ilişkisi esas alınacaktır. Parselin cephe aldığı sokak üzerindeki mevcut ve baskın yapılaşma düzeni öncelikle dikkate alınmak koşulu ile bu plan notlarının eki olan yapı-parcel-sokak ilişkisi tipolojileri üzerinden ilgili İdaresi tarafından tespit edilerek söz konusu parselin de dokuya uygun olarak yapılaşması sağlanacaktır. Üzerinde yapı olan parsellerde yapının yıkıldığı tarafta yeni yapı konumlandırılacaktır.

1.19. Plan onama sınırları içerisinde yeni yapılaşmalarda parseller içindeki ağaçlar korunacaktır. İdare'nin uygun görmesi koşuluyla zorunlu durumlarda kesilen her 1 adet ağaç için parsel içinde uygun yerlere 1 adet ağaç dikilecektir. Parselde uygun bir yer bulunmuyorsa İdare'nin uygun gördüğü bir yerde, kesilen her ağaç için yeni bir ağaç dikilmeden iskan izni verilmez.

1.20. Plan'da gösterilen donatı alanlarının yer aldığı parsellerde, parselin donatı alanında kalan kısmı ifraz edilerek kamuya terkin edilmeden uygulama yapılamaz.

1.21. Donatı alanlarında yer alan korunması gerekli anıt eser ve sivil mimarlık örnekleri kamu mülkiyetine geçtikten sonra restore edilerek Plan'da verilen işlevde kullanılacaktır. Söz konusu taşınmazlar kamu mülkiyetine geçinceye kadar maliklerince koruma ve onarımlarının sağlanması kaydı ile fiziksel kapasitesi aşılmayacak, özgünlüğü bozulmayacak şekilde, özgün veya mevcut işleviyle kullanılabilir.

1.22. Plan onama sınırları içinde yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi kullanımlara ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri, eğitim tesislerine ayrılan alanlar kamu eline geçmeden yapılaşmaya izin verilmez ve uygulama yapılamaz. Kurulca uygun bulunan avan projelere göre düzenlenmiş uygulama projelerinde imar ve koruma mevzuatına göre ilgili İdaresince uygulama yapılacaktır.

1.23. Planlama Alanı içinde yer alan meydanlar ve parklarda yapılacak düzenlemeler için, gerekli detay ve ölçeklerde hazırlanacak kentsel tasarım ve/veya peyzaj projeleri KUDEB incelemesiyle Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uygun görüşüne sunulacak, uygun görüşü alınan projeler ilgili İdaresince uygulamaya geçilecektir. KUDEB'in yetkisiz kalması durumunda ise Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü incelemesi ve uygun görüşü doğrultusunda ilgili İdaresince uygulamaya geçilir.

1.24. Planlama Alanı içerisinde tescilli parseller dışında yapılacak her türlü sökölüp takılabilir taksi durağı, WC, büfe vb. tesisler KUDEB izni ve denetiminde ilgili İdaresince tesis edilecektir. KUDEB'in yetkisiz kalması durumunda Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü izni ve denetiminde ilgili İdaresince tesis edilecektir.

1.25. Planlama Alanı'nda yer alan mevcut ve yeni yapılacak trafo yapılarının estetik açıdan geleneksel dokuya uyumlu olarak yapılması zorunludur. Hazırlanacak projeler KUDEB biriminin izin ve denetiminde uygulanacaktır. KUDEB biriminin yetkisiz kalması durumunda hazırlanacak öneri projeler İdare'nin ön görüşü ile Sivas K.V.K.B.K. uygun görüşü alınmadan uygulamaya geçilemez.

1.26. Tokat Koruma Amaçlı İmar Planı sınırlarında geleneksel konut dokusu içerisindeki ulaşım, öncelikle yaya hareketiyle sağlanacaktır. Ulaşım sistemine yaya ve taşıt bütünlüğü sağlayacak, taşınmaz kültür varlıklarının zarar görmemesi ve korunması temel esas olacaktır. Planlama Alanı içerisinde yer alan korunacak sokaklarda denetimli olarak (çöp, iş yeri için mal girişi, vb.) servis verilecektir. Bu yolların servis saatleri mevsimlere ve günün saatlerine göre İdare ve Trafik Komisyonu'na belirlenecektir.

1.27. Plan içerisinde bulunan, araç erişiminin mümkün olmadığı dar sokaklarda, acil durumlarda müdahale amaçlı yangın muslukları yerleştirilecek ve gerekli önlemler alınacaktır.

1.28. Planlama Alanı içerisinde bulunan yaya yolları servis amaçlı kullanılabilir.

1.29. Otopark ve meydanlarda bina girişi ve bina cephesi verilebilir.

1.30. Plan onama sınırları içerisinde kentin görünümünü etkileyen havai hatların yeraltına alınması esastır. Bu amaçla yapılacak kazı çalışmalarında Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu izni ve müze uzmanları denetimi gereklidir.

1.31. Planlama Alanı içerisinde yer alan OK alanlarında bulunan yapılarda görsel kirliliğe neden olan demir korkuluklar yeniden düzenlenerek geleneksel dokuya uygun hale getirilecektir. Anten, güneş enerji panelleri, su deposu, klima vb. öğelerin yaya ölçeğinde yoldan görünmemesi ve geleneksel dokuya uygun hale getirilerek gizlenmesi esastır.

1.32. Planlama Alanı içerisinde çevre kirliliğine neden olabilecek gürültü ve titreşim kaynağı işletmeler, yanıcı, yakıcı, parlayıcı ve patlayıcı maddeler içeren gayrisihhi müesseseler ile zararlı imalat ve depolama faaliyetleri, montaj üniteleri gibi çevre sağlığını olumsuz etkileyebilecek tesisler yer alamaz.

## 2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

2.1. Plan onama sınırları içerisinde yapılan yapılarda Tokat sivil mimarisinin özgün yöresel renklerinin kullanılması zorunludur. Özgün yöresel renkler ile ilgili detaylı bilgilere bu plan notlarının "Cephe Malzemesi ve Rengi" bölümünde değinilmiştir.

2.2. Plan'ın uygulanması aşamasında halihazır ve kadastral paftaların uyumsuzluğu ve imar planı ile çakışmaması nedeni ile teknik hata olarak değerlendirilebilecek durumlarda +/- 2 metre sapmalarda plan değişikliği ve onayına gerek kalmadan kamu yararı gözetilerek düzenleme yapmaya İdaresi yetkilidir.

### 2.3. İfraz Tevhid Şartları / Öneri Bina Cephe ve Yapı Taban Alanı Koşulları

Planlama alanında bulunan OK alanlarında mevcut kadastral yapının korunması esastır, yerleşimin karakterini bozucu tevhit ve ifraz yapılamaz. OK alanlarında her kadastro parselinin plan düzenlemelerine göre kamuya terk edilen (yola, parka vb.) kısımlarından sonra arta kalan parçası bir imar parselidir. Ancak uygulamada ortaya çıkan zorunlu durumlarda ÖK1,ÖK1-A ve ÖK2, ÖK3 yapı düzenine sahip adalarda ifraz ve tevhit işlemi yapılmak istenmesi durumunda yapı adasına ve çevresindeki yapılaşmaya uygun olarak yapılacak İfraz ve tevhit işlemlerinin onaylanmasında İdaresi yetkilidir. İfraz ve tevhit koşulları ile öneri bina cephe ve yapı taban alanı koşulları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

		Minimum Parsel Büyüküğü (m <sup>2</sup> )	Maksimum Parsel Büyüküğü (m <sup>2</sup> )	Minimum Parsel Cephesi (m)	Maksimum Parsel Cephesi (m)	**Minimum Bina Cephesi (m)	Maksimum Bina Cephesi (m)	Maksimum Bina Taban Alanı (m <sup>2</sup> )
OK1	Yeni kosullar	200	300	6	14	6	12	120
OK1-A	Yeni kosullar	400	600	6	30	6	16	250
OK2	Yeni kosullar	250	400	6	16	6	14	175
OK3	Yeni kosullar	300	500	6	20	6	16	200

\*İfraz ve tevhit koşulları belirlenirken doku analiz çalışmasından, mevcut geleneksel doku yapılaşma koşulları analizinden yararlanılmıştır,

\*\*mevcut geleneksel ticaret parsellerinde minimum bina cephesi şartı aranmayacaktır.

Koruma Planı sınırları içerisinde farklı yapılaşma koşullarına sahip parseller tevhit edilemez, farklı yapılaşma koşuluna sahip bir parsel ise ifraz edilmeden uygulama yapılamaz. İki yola cepheli parsellerde uygulamadan doğan sorunları çözmek, cephesi olmayan veya artık parsellerin imara müsait parseller ile birleştirilerek imara uygun hale getirilmesi amacı ile yapılan ifraz ve tevhidlerde bu Plan'da belirtilen ifraz ve tevhid koşulları geçerli değildir. Bu amaçla yapılan ve tabloda belirtilen koşulların sağlanamadığı ifraz ve tevhitlerde tescilli parsellerde Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu, tescilli yapıya komşu ve aralarından yol geçse dahi komşuluk veren parsellerde KUDEB raporu doğrultusunda

Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, diğer parsellerde ise İdaresi yetkilidir. Tereddüde düşülen durumlarda Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınacaktır.

#### 2.4. Özel Koşullu Koruma Alanları

OK1, OK1-A, OK2 ve OK3 alanları Koruma Planı sınırları içerisinde, geleneksel dokunun fiziksel olarak devamlılığını sağlamak amacıyla belirlenmiştir. Bu alanlarda mevcut geleneksel doku analizi ve yöreye özgü karakter sorgulaması yapılarak ve uzman raporları ve önerileri doğrultusunda geleneksel dokuyu devam ettirecek yapılaşma karakteri önerilmesi amaçlanmıştır.

Belirlenen OK1, OK2 ve OK3 alanları ayrı ayrı incelenerek parsel ve yapı ilişkileri, yapılaşma oranları, mekânsal ve mimari yapıları ile farklılaşmış karakterleri ortaya çıkaran bu analizler sonucu ortaya çıkan değerler doğrultusunda her bir OK alanı için ayrı yapılaşma koşulları belirlenmiştir. Geleneksel dokunun fiziksel olarak devamı, alanda yapılan tek yapı ölçeğindeki tespit ve analizler sonucu ortaya çıkan değerler doğrultusundaki yapılaşma koşulları ile sağlanmaya çalışılmıştır.

Üç ayrı özellik gösteren bu özel koşullu koruma bölgeleri:

- 1.Bölge (OK1) alanları tarihi kent merkezi niteliğinde olup, geleneksel yapı dokusunun hakim olduğu, yapı adası içerisinde nitelikli ve çok nitelikli yapıların, aynı ada içerisindeki niteliksiz ve yeni yapılaşmaya oranının fazla olduğu ve geleneksel dokuya tamamı ile uyumlu yeni yapıların bulunduğu;
- 1.Bölge A(OK1-A) alanları tarihi kent merkezi niteliğinde olup, genellikle büyük bahçeli geleneksel yapı dokusunun hakim olduğu, yapı adası içerisinde nitelikli ve çok nitelikli yapıların, aynı ada içerisindeki niteliksiz ve yeni yapılaşmaya oranının fazla olduğu ve geleneksel dokuya tamamı ile uyumlu yeni yapıların bulunduğu;
- 2.Bölge (OK2) geleneksel yapılar ile geleneksel dokuya uyumlu yeni yapıların bulunduğu, geleneksel kadastral yapının devam ettiği yeni ve geleneksel dokunun bir arada bulunduğu alanları;
- 3. Bölge (OK3) geleneksel dokunun izleri kalmasına rağmen yeni yapıların çoğunlukta olduğu, OK2 ve OK1 olarak belirlenen yapı adaları yani nitelikli geleneksel yapılaşmanın yoğun olduğu alanlar ile fiziksel etkileşim içerisinde olan, geleneksel kadastral yapının büyük oranda devam ettiği alanlar.

##### 2.4.1. Özel Koşullu Koruma Bölgesi 1 (OK1)

OK1 olarak nitelendirilen alanlar, tarihi kent merkezi niteliğinde olup, geleneksel yapı dokusunun hakim olduğu alanlardır.

Bu alanlarda yapının parsel içerisinde nasıl konumlanacağını tespitinde, parselin cephe aldığı sokak üzerindeki mevcut yapı-parcel-sokak ilişkisi öncelikle dikkate alınarak bu plan notlarında verilmiş olan tipolojilere uygun olarak tespit edilecektir.

**Bu alanlarda yapılacak konutlarda**, yapı yüksekliği (hmax) 7.00 metre, 2 (iki) kat, bina taban alanı en fazla 120 m<sup>2</sup> olacaktır. Bu Plan'da OK1 olarak belirtilen alanlarda yapılacak yeni yapıların geleneksel doku ile uyumlu hale getirilmesinde cephe tipolojileri tablosu ile yapı-parcel-sokak ilişkisi tablosundan yararlanılacaktır. OK1 alanlarında TAKS: 0.60, ancak parselde oturacak binanın toplam taban alanı en fazla 120 m<sup>2</sup> olacaktır, yapı nizamı bu plan notlarında belirtilen yapı parsel sokak ilişkisi tablosundan yararlanılarak geleneksel dokudaki çeşitliliğe uygun şekilde oluşturulacaktır. Bu alanlarda TAKS: 0.60 yapılaşma hakkı ile 100m<sup>2</sup> yapı taban alanından küçük yapı kütlesi çıkan parsellerde yapı en-boy oranı 1/2.5'i geçmemek ve arka bahçe mesafesi en az 3m bırakılmak koşulu ile yapı kütlesi 100m<sup>2</sup>'ye tamamlanabilir. Parsel derinliği 10 metre altı olan mevcut parsellerde bina derinliği 7 metre sağlandıktan sonra kalan alan arka bahçe mesafesi olarak bırakılır.

OK1 alanlarında **yapılacak ticaret yapılarında** arka bahçe mesafesi en az 3m bırakılmak koşulu ile TAKS:1.00'e kadar, 2 (iki) kat, yapı yüksekliği (hmax) 7.00 metre olacaktır. Parsel derinliği 10m ve altı olan mevcut parsellerde arka bahçe mesafe şartı aranmayacaktır. Bu alanlarda yapılacak yeni yapıların geleneksel doku ile uyumlu hale getirilmesinde cephe tipolojileri tablosundan yararlanılacaktır, zemin katlarda vitrin yapılmak istenmesi durumunda Plan'da verilen max açıklık oranları göz önüne alınacaktır. Yapı nizamı bu plan notlarında belirtilen yapı parsel sokak ilişkisi tablosundan yararlanılarak geleneksel dokudaki çeşitliliğe uygun şekilde oluşturulacaktır.

OK1 alanlarında yapılacak **konut+ticaret yapılarında** OK1 alanlarında yapılacak konutlara ait yapılaşma koşulları geçerlidir. Bu alanlarda yer alan ve ticaret aksı olarak belirlenmiş alan üzerinde bulunan mevcut parsellerde TAKS: 0.60 yapılaşma hakkı ile 100m<sup>2</sup> yapı taban alanından küçük yapı kütlesi çıkan parsellerde, yapı taban alanı 100m<sup>2</sup>'ye tamamlanacak şekilde arka bahçe mesafesi en az 3m bırakılmak koşulu ile TAKS:1.00'e kadar yapılaşma izni verilebilir. Parsel derinliği 10m ve altı olan mevcut parsellerde arka bahçe mesafe şartı aranmayacaktır.

OK1 alanlarında **konaklamaya yönelik** otel ve pansiyon, butik otel işletmeleri, turizm tesisleri yapılması durumunda; bu planda OK1 alanları için belirtilmiş yapılaşma koşulları (parsel hangi kullanımda ise; konut / ticaret / konut+ticaret) geçerlidir.

#### 2.4.2. Özel Koşullu Koruma Bölgesi 1-A (ÖK1-A)

ÖK1-A olarak nitelendirilen alanlar, tarihi kent merkezinde geleneksel yapı dokusunun hakim olduğu alanlardır. Bu alanlarda bulunan yapılar genellikle büyük bahçeli, konak tipi yapılaşmalardan oluşmaktadır. Bu alanlar turizme yönelik butik otel pansiyon kullanımlarının yer alabileceği uygun alanlar olduğundan tercihli kullanım alanı olarak değerlendirilecektir.

Bu alanlarda yapının parsel içerisinde nasıl konumlanacağını tespitinde, parselin cephe aldığı sokak üzerindeki mevcut yapı-parcel-sokak ilişkisi öncelikle dikkate alınarak bu plan notlarında verilmiş olan tipolojilere uygun olarak tespit edilecektir.

**Bu alanlarda yapılacak konutlarda**, yapı yüksekliği (hmax) 7.00 metre, 2 (iki) kat, bina taban alanı en fazla 250 m<sup>2</sup> olacaktır. Bu Plan'da ÖK1-A olarak belirtilen alanlarda yapılacak yeni yapıların geleneksel doku ile uyumlu hale getirilmesinde cephe tipolojileri tablosu ile yapı-parcel-sokak ilişkisi tablosundan yararlanılacaktır. OK1-A alanlarında TAKS: 0.50, yapı nizamı bu plan notlarında belirtilen yapı parsel sokak ilişkisi tablosundan yararlanılarak geleneksel dokudaki çeşitliliğe uygun şekilde oluşturulacaktır. Bu alanlarda TAKS: 0.50 yapılaşma hakkı ile 120m<sup>2</sup> yapı taban alanından küçük yapı kütlesi çıkan parsellerde yapı en-boy oranı 1/2.5'i geçmemek ve arka bahçe mesafesi en az 3m bırakılmak koşulu ile yapı kütlesi 120m<sup>2</sup>'ye tamamlanabilir.

**Bu alanlarda yapılacak turizme yönelik butik otel vb kullanımlarda**, yapı yüksekliği (hmax) 7.00 metre, 2 (iki) kat, bina taban alanı en fazla 250 m<sup>2</sup> olacaktır. Bu Plan'da ÖK1-A olarak belirtilen alanlarda yapılacak yeni yapıların geleneksel doku ile uyumlu hale getirilmesinde cephe tipolojileri tablosu ile yapı-parcel-sokak ilişkisi tablosundan yararlanılacaktır. OK1-A alanlarında TAKS: 0.50, yapı nizamı bu plan notlarında belirtilen yapı parsel sokak ilişkisi tablosundan yararlanılarak geleneksel dokudaki çeşitliliğe uygun şekilde oluşturulacaktır. Bu alanlarda TAKS: 0.50 yapılaşma hakkı ile 150m<sup>2</sup> yapı taban alanından küçük yapı kütlesi çıkan parsellerde yapı en-boy oranı 1/2.5'i geçmemek ve arka bahçe mesafesi en az 3m bırakılmak koşulu ile yapı kütlesi 150m<sup>2</sup>'ye tamamlanabilir. Parsel derinliği 9m ve altı olan mevcut parsellerde zemin katta arka bahçe mesafe şartı aranmayacak, üst katlarda çekme mesafesi en az 2m olarak uygulanacaktır.

OK1-A alanlarında yapılacak **ticaret yapılarında** OK1-A alanlarında yapılacak konutlara ait yapılaşma koşulları geçerlidir. Bu alanlarda yer alan ve ticaret aksı olarak belirlenmiş alan üzerinde bulunan mevcut parsellerde TAKS: 0.50 yapılaşma hakkı ile 150m<sup>2</sup> yapı taban

alanından küçük yapı kütlesi çıkan parsellerde, yapı taban alanı 150m<sup>2</sup>'ye tamamlanacak şekilde arka bahçe mesafesi en az 3m bırakılmak koşulu ile TAKS:1.00'e kadar yapılaşma izni verilebilir. Parsel derinliği 9m ve altı olan mevcut parsellerde zemin katta arka bahçe mesafe şartı aranmayacak, üst katlarda çekme mesafesi en az 2m olarak uygulanacaktır.

#### 2.4.3. Özel Koşullu Koruma Bölgesi 2 (ÖK2)

ÖK2 olarak nitelendirilen alanlar, geleneksel doku ile geleneksel dokuya uyumlu yeni yapıların bulunduğu alanlardır.

Bu alanlarda yapının parsel içerisinde nasıl konumlanacağını tespitinde, parselin cephe aldığı sokak üzerindeki mevcut yapı-parcel-sokak ilişkisi öncelikle dikkate alınarak bu plan notlarında verilmiş olan tipolojilere uygun olarak tespit edilecektir.

**Bu alanlarda yapılacak konutlarda** yapı yüksekliği (h<sub>max</sub>) 9.50 metre, 3 (üç) kat, bina taban alanı en fazla 175 m<sup>2</sup> olacaktır. Bu alanlarda yapılacak yeni yapıların geleneksel doku ile uyumlu hale getirilmesinde cephe tipolojileri tablosundan yararlanılacaktır. OK2 alanlarında TAKS: 0.60 dır ancak parsel oturan binanın toplam taban alanı en fazla 175 m<sup>2</sup> olacaktır. Yapı nizamı bu plan notlarında belirtilen yapı parsel sokak ilişkisi tablosundan yararlanılarak geleneksel dokudaki çeşitliliğe uygun şekilde oluşturulacaktır. Bu alanlarda TAKS: 0.60 yapılaşma hakkı ile 100m<sup>2</sup> yapı taban alanından küçük yapı kütlesi çıkan parsellerde yapı en-boy oranı 1/2.5'i ve 100 m<sup>2</sup> yi geçmemek ve arka bahçe mesafesi en az 3m bırakılmak koşulu ile yapı yapılabilir. Parsel derinliği 10 metre altı olan mevcut parsellerde bina derinliği 7 metre sağlandıktan sonra kalan alan arka bahçe mesafesi olarak bırakılır.

OK2 alanlarında yapılacak **ticaret yapılarında** TAKS:1.00'e kadar, 3 (üç) kat, yapı yüksekliği (h<sub>max</sub>) 9.50 metre olacaktır. Parsel derinliği 10m ve altı olan mevcut parsellerde zemin katta arka bahçe mesafe şartı aranmayacak, üst katlarda çekme mesafesi en az 2m olarak uygulanacaktır. Bu alanlarda yapılacak yeni yapıların geleneksel doku ile uyumlu hale getirilmesinde cephe tipolojileri tablosundan yararlanmak esas olup, zemin katlarda vitrin yapılmak istenmesi durumunda Plan'da verilen max. açıklık oranları göz önüne alınacaktır. Yapı nizamı bu plan notlarında belirtilen yapı parsel sokak ilişkisi tablosundan yararlanılarak geleneksel dokudaki çeşitliliğe uygun şekilde oluşturulacaktır.

OK2 alanlarında **yapılacak konut+ticaret yapılarında** OK2 alanlarında yapılacak konutlara ait yapılaşma koşulları geçerlidir. Bu alanlarda yer alan ve ticaret aksı olarak belirlenmiş alan üzerinde bulunan mevcut parsellerde TAKS: 0.60 yapılaşma hakkı ile 100m<sup>2</sup> yapı taban alanından küçük yapı kütlesi çıkan parsellerde, yapı taban alanı 100m<sup>2</sup>'ye tamamlanacak şekilde yapı en-boy oranı 1/2.5'i geçmemek ve arka bahçe mesafesi en az 3m bırakılmak koşulu ile TAKS:1.00'e kadar yapılaşma izni verilebilir. Parsel derinliği 10m ve altı olan mevcut parsellerde zemin katta arka bahçe mesafe şartı aranmayacak, üst katlarda çekme mesafesi en az 2m olarak uygulanacaktır.

OK2 alanlarında **konaklamaya yönelik** otel ve pansiyon, butik otel işletmeleri, turizm tesisleri yapılması durumunda; bu planda OK2 alanları için belirtilmiş yapılaşma koşulları (parsel hangi kullanımda ise; konut / ticaret / konut+ticaret) geçerlidir.

#### 2.4.4. Özel Koşullu Koruma Bölgesi 3 (OK3)

OK3 olarak nitelendirilen bölgeler geleneksel dokunun izleri kalmasına rağmen yeni yapıların yoğun olduğu alanlardır.

Bu alanlarda yapının parsel içerisinde nasıl konumlanacağını tespitinde, parselin cephe aldığı sokak üzerindeki mevcut yapı-parcel-sokak ilişkisi öncelikle dikkate alınarak bu plan notlarında verilmiş olan tipolojilere uygun olarak tespit edilecektir.



**Bu alanlarda yapılacak konutlarda,** yapı yüksekliği (hmax) 12.50 metre, 4 (dört) kat bina taban alanı en fazla 200 m<sup>2</sup> olacaktır. Bu alanlarda yapılacak yeni yapıların geleneksel doku ile uyumlu hale getirilmesinde cephe tipolojileri tablosundan yararlanılacaktır. OK3 alanlarında TAKS: 0.60 ancak parsel oturacak binanın toplam taban alanı en fazla 200 m<sup>2</sup> olacaktır. Yapı nizamı bu plan notlarında belirtilen yapı parsel sokak ilişkisi tablosundan yararlanılarak geleneksel dokudaki çeşitliliğe uygun şekilde oluşturulacaktır. Bir tarafa bitişik şekilde yapılacak yapılaşmalarda, 3 metreden az olmamak üzere boşluk kalacak şekilde yapı yapılabilir. Bu alanlarda TAKS: 0.60 yapılaşma hakkı ile 120m<sup>2</sup> yapı taban alanından küçük yapı kütlesi çıkan parsellerde yapı en-boy oranı 1/3'ü geçmemek ve arka bahçe mesafesi en az 3m bırakılmak koşulu ile yapı kütlesi 120m<sup>2</sup>'ye tamamlanabilir. Parsel derinliği 10 metre altı olan mevcut parsellerde bina derinliği 7 metre sağlandıktan sonra kalan alan arka bahçe mesafesi olarak bırakılır.

OK3 alanlarında **yapılacak ticaret yapılarında;** yapı en-boy oranı 1/3'ü geçmemek ve arka bahçe mesafesi en az 3m bırakılmak koşulu ile TAKS:1.00'e kadar, 4 (dört) kat, yapı yüksekliği (hmax) 12.50 metre olacaktır. Parsel derinliği 10m ve altı olan mevcut parsellerde zemin katta arka bahçe mesafe şartı aranmayacak, üst katlarda çekme mesafesi en az 2m olarak uygulanacaktır. Bu alanlarda yapılacak yeni yapıların geleneksel doku ile uyumlu hale getirilmesinde cephe tipolojileri tablosundan yararlanılacaktır zemin katlarda vitrin yapılmak istenmesi durumunda Plan'da verilen max açıklık oranları göz önüne alınacaktır. Yapı nizamı bu plan notlarında belirtilen yapı parsel sokak ilişkisi tablosundan yararlanılarak geleneksel dokudaki çeşitliliğe uygun şekilde oluşturulacaktır.

OK3 alanlarında, yapılacak **konut+ticaret yapılarının zemin katlarında** OK3 alanlarında ticaret kullanımına ayrılmış parsellerde yapılacak yapılara ait yapılaşma koşulları geçerlidir, üst katlara ise OK3 alanlarında konut kullanımına ayrılmış parsellerde yapılacak yapılara ait yapılaşma koşulları geçerlidir. Bu alanlarda yer alan ve ticaret aksı olarak belirlenmiş alan üzerinde bulunan mevcut parsellerde bu Plan'da belirlenmiş yapılaşma hakkı ile 120m<sup>2</sup> yapı taban alanından küçük yapı kütlesi çıkan parsellerde, yapı taban alanı 120m<sup>2</sup>'ye tamamlanacak şekilde yapı en-boy oranı 1/3'ü geçmemek ve arka bahçe mesafesi en az 3m bırakılmak koşulu ile TAKS:1.00'e kadar yapılaşma izni verilebilir. Parsel derinliği 10m ve altı olan mevcut parsellerde zemin katta arka bahçe mesafe şartı aranmayacak, üst katlarda çekme mesafesi en az 2m olarak uygulanacaktır.

OK3 alanlarında **konaklamaya yönelik** otel ve pansiyon, butik otel işletmeleri, turizm tesisleri yapılması durumunda; bu planda OK3 alanları için belirtilmiş yapılaşma koşulları (parsel hangi kullanımda ise; konut / ticaret / konut+ticaret) geçerlidir.

## 2.5. Kentsel Tasarım Alanları Olarak Tanımlanan Alanlar

- 2.5.1. Bu alanlarda yapılacak olan projeler etaplar halinde projelendirilebilecek, alanda önerilmiş olan yapılaşma koşullarına uygun olarak ve bu plan notlarının “Kentsel Tasarım Alanları” bölümünde belirtilen hususlar dikkate alınarak parsel ölçeğinde uygulamalar yapılabilecektir.
- 2.5.2. Kentsel tasarım projeleri hiçbir şekilde planı tadil etme amaçlı kullanılamaz.
- 2.5.3. Anıt eser ve/veya sokak ölçeğindeki kentsel tasarım projeleri asgari anıt esere bütün yönleriyle cephe veren sokaklar ölçeğinde yapılacaktır.
- 2.5.4. Korunması gerekli kültür varlığı yapıların yoğun olduğu alanlardaki sokaklarda yol kotları olabildiğince orijinal seviyesine getirilecektir.
- 2.5.5. Plan’da belirtilen kentsel tasarım alanları için planda verilen yapı yoğunluğu arttırılmadan, 1/500, 1/200, 1/100 ve gerekirse daha alt ölçekte kentsel tasarım projeleri ile uygulamaya geçilebilir. Kentsel tasarım projeleri uygulamayı yönlendirecek hükümler ve çözümler içeren projeler olup ilgili İdaresince hazırlanacak kentsel tasarım projeleri, Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu uygun görüşü alınmadan uygulamaya geçilemez.
- 2.5.6. Kentsel tasarım projelerinde öncelikle anıt eserler, anıt eser cephe sokaklar, sivil mimarlık eserleri yoğun sokaklar öncelikli olmak üzere alan tamamında bölge-sokak-ada-parcel-yapı ölçeğinde 3.boyutu da içerecek ve üzerinden ölçü alınabilecek ölçekte sokak silüetleri çıkarılacaktır.
- 2.5.7. Kentsel tasarım projeleri; yer döşemesi, yeşil alanlar, meydan/mejdancıklar, oturma ve aydınlatma elemanları, tabela vb. diğer peyzaj öğelerini içeren sokak ölçeğinde projeler ve/veya yapı-sokak ve parsel bütünlüğü içerisinde hazırlanacak tasarım projeleri şeklinde olabilecektir.
- 2.5.8. Plan’da kentsel tasarım alanları olarak belirtilen alanlarda plan kararlarının uygulanması, korumaya yönelik sağlıklılaştırma çalışmalarının yürütülmesi amacı ile kamulaştırma yapılabilecektir.

### 2.5.9. Kentsel Tasarım Alanları

#### **A.Yağbasan Medresesi ve Çevresi Kentsel Tasarım Alanı**

**Tanım:** Şehir merkezinde, önemli anıtsal yapıların bir arada bulunduğu önemli bir alanı kapsayan alan farklı dönemlerde yapılmış büyük anıtsal yapılarla çevrelenmektedir. Bu alanda yapılacak tasarım çalışmaları ile kentin eski kimliği canlandırılarak büyük bir açık hava müzesi olarak geleneksel yapı ile bütünleşmesi sağlanacaktır,

**Tasarım Alanı Kapsamı:** Yağbasan Medresesi, Develi Hanı, Sultan Hamamı, Suluhan (Aşevi), Orta Medrese (Sulu Bedesten), Takiyeciler Camii ve Çeşmesi, Mustafa Paşa Hamamı, Han Kalıntısı, Alacamescit Camii, Paşa Hanı, Paşa Hamamı, Eğitim Tesisi, konut ve ticaret bölgelerini kapsamaktadır.

**Bölgeye Çözüm Getirilmesi Gerekli Konular:** Alanda, Plan’da önerilen fonksiyonlar doğrultusunda uygulama yapılması esastır ancak Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından projesinde uygun görülmüş fonksiyon değişiklikleri yapılabilecektir. Alanda bulunan bir kısmı restore edilmiş anıtsal ve sivil mimari örneklerinin birbiri ile etkileşimini ve geleneksel dokunun ortaya çıkmasını sağlayacak tasarım önerileri ve peyzaj düzenlemeleri önerileri getirilecektir.

Bölgeye alanın kültürel ve tarihi değerini anlatan geleneksel dokuya uyumlu tasarlanmış tanıtım levhaları ve geleneksel dokuya uygun kentsel mobilya (oturma elemanları, gölgeleme elemanları, aydınlatma elemanları) önerileri getirilecektir.

Alan ulaşımında yaya önceliği bulunmaktadır. Fakat taşıt ulaşımının olduğu alanlarda yaya önceliğini ortaya çıkaracak çözüm önerileri getirilmeli, kaldırım seviyesi ile taşıt yolu

seviyesinin eşitlenmesi gerekmekte, yol kenarına parkı önlemek amacı ile geleneksel dokuya uyumlu tasarım önerileri getirilmelidir. Uygun alanlarda meydancıklar oluşturularak bu alanların yaşayabilmesi amacı ile sergi ve küçük satış birimlerine olanak veren sökülüp takılabilir birimler, oturma elemanları vb. tasarlanmalıdır. Özel tasarım alanı için gerekli detay ve ölçeklerde hazırlanacak kentsel tasarım ve peyzaj projeleri İdare'nin olumlu görüşü ile Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun inceleme ve uygun görüşüne sunulur. Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü olmadan uygulamaya geçilmez. Burada belirlenmeyen hususlarda da Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşünün alınması zorunludur.

### **B:Alipaşa Camii ve Çevresi Kentsel Tasarım Alanı**

**Tanım:** Kentin ticari merkezinde bulunan alan önemli anıtsal yapılar ve bu yapıları tanımlayabilecek nitelikte büyük bir açık alandan oluşmaktadır.

**Tasarım Alanı Kapsamı:** Alipaşa Camii, Ebu Şems Hanegahı, Kapalı Çarşı, Belediye, Alipaşa Hamamı, Belediye Ve Hükümet Meydanı bölgelerini kapsamaktadır.

**Bölgeye Önerilen Fonksiyonlar ve Çözüm Getirilmesi Gerekli Konular:** Alanda, Plan'da önerilen fonksiyonlar doğrultusunda uygulama yapılması esastır ancak Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından projesinde uygun görülmüş fonksiyon değişiklikleri yapılabilecektir. Alan büyük ve nitelikli bir kamusal açık alana dönüşebilme potansiyeline sahiptir. Alan için hazırlanacak peyzaj ve kentsel tasarım projesi ile, alanda zamanla birbirinden kopuk gelişen ve yaya hareketliliğini kesen uygulamalar engellenmelidir. Alanın birbirlerinden bağımsız, duvarlarla ayrılmış olan fonksiyonlardan oluşan yapısı yerine birbirleri ile etkileşim içinde bir tasarım önerisi getirilebilir. Alanın yaya hareketliliğini teşvik edecek ve yönlendirecek şekilde yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Bölgeye alanın kültürel ve tarihi değerini anlatan geleneksel dokuya uyumlu tasarlanmış tanıtım levhaları ve geleneksel dokuya uygun kentsel mobilya (oturma elemanları, gölgeleme elemanları, aydınlatma elemanları) önerileri getirilecektir.

Alan Gaziosmanpaşa Bulvarı ile taşıt ulaşımı sağlayan bir arter ile bölünmektedir. Fakat taşıt ulaşımının olduğu alanlarda yaya önceliğini ortaya çıkaracak çözüm önerileri getirilmeli yaya ve taşıtın birlikte hareket edebildiği bir tasarım önerisi ortaya konmalıdır. Yol kenarına parkı önlemek amacı ile geleneksel dokuya uyumlu tasarım önerileri getirilmelidir. Uygun alanlarda meydancıklar oluşturularak bu alanların yaşayabilmesi amacı ile sergi ve küçük satış birimlerine olanak veren sökülüp takılabilir birimler, oturma elemanları vb. tasarlanabilir. Özel Tasarım Alanı için gerekli detay ve ölçeklerde hazırlanacak kentsel tasarım ve peyzaj projeleri İdare'nin olumlu görüşü ile Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun inceleme ve uygun görüşüne sunulur. Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü olmadan uygulamaya geçilmez. Burada belirlenmeyen hususlarda da Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşünün alınması zorunludur.

### **C: Taşhan ve Çevresi Kentsel Tasarım Alanı**

**Tanım:** Alan önemli anıtsal yapıların bulunduğu ve önemli bir açık alan potansiyeli taşıyan Hatuniye Medresesi'nin batısında yer alan açık alandan oluşmaktadır.

**Tasarım Alanı Kapsamı:** Taşhan, Gökmedrese, Kitabesiz Türbe, Pervane Hamamı, Hatuniye İmaret, Horozoğlu Zaviyesi, Pir Ahmet Bey Türbesi, ticaret bölgeleri ve konut bölgeleridir.

**Bölgeye önerilen fonksiyonlar Çözüm Getirilmesi Gerekli Konular:** Alanda, Plan'da önerilen fonksiyonlar doğrultusunda uygulama yapılması esastır ancak Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından projesinde uygun görülmüş fonksiyon değişiklikleri yapılabilecektir. Alanda geleneksel kimliğin korunması ve geliştirilmesi esastır. Hatuniye Medresesi'nin batısında yer alan açık alanda yer alan küçük ticari birimler yeniden tasarlanarak çeşitlenme sağlanacak, turizme yönelik satış birimlerinin (hediye eşya dükkânları ve restoranlar) yer aldığı meydana çevresindeki anıtsal yapılar ile geleneksel

dokuya uyum sağlanması için öneriler getirilecektir. Meydanda bulunan dükkânların geleneksel cephe özelliklerine uyumu sağlanacaktır. Meydanda yer alabilecek ticari birimlerin kitleleri Plan'da şematik olarak gösterilmiş olup taban alanı ve maksimum yapı yüksekliği şartlarına uygun olmak, geleneksel dokuya uygun olmak ve projesinde Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görmesi koşulu ile kitlelerde değişiklik yapılabilecektir. Bu alan için gerekli detay ve ölçeklerde hazırlanacak kentsel tasarım projesi, İdare'nin olumlu görüşü ile Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun inceleme ve uygun görüşüne sunulur. Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü olmadan uygulamaya geçilmez. Burada belirtilmeyen hususlarda Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu uygun görüşünün alınması zorunludur.

Bölgeye alanın kültürel ve tarihi değerini anlatan geleneksel dokuya uyumlu tasarlanmış tanıtım levhaları ve geleneksel dokuya uygun kentsel mobilya (oturma elemanları, gölgeleme elemanları, aydınlatma elemanları) önerileri getirilecektir. Gaziosmanpaşa Bulvarı nedeni ile yaya ulaşımının kısıtlandığı alanlarda yaya ulaşımını kolaylaştıracak çözüm önerileri getirilmeli yaya ve taşıtın birlikte hareket edebildiği bir tasarım önerisi ortaya konmalıdır.

#### **D: Nitelikli Yaya Güzergahları Tasarım Alanları**

**Tanım:** Bu alanlar Planlama Alanı içerisindeki nitelikli anıtsal ve sivil mimari örneklerinin birbirleri ile yaya ulaşımının sağlanacağı nitelikli yaya güzergahlarını ifade eder.

**Tasarım Alanı Kapsamı:** Anıtsal ve sivil mimari yapılarının bulunduğu alanlar arasında gezi rotası niteliğinde olan ; Alipaşa Hamam Sokak, Ayvazpaşa Sokak, Behzat bulvarı 29.Sokak(Bey Sokak), Behzat Caddesi (208 Sokak), Bekirpaşa Sokak, Beyhamam Sokak, Dr.Remzi Topçam Caddesi, Erenler Caddesi, Erenler Caddesi 1.Sokak(1314 Sokak), G.O.P. Bulvarı 13.Sokak (1719 Sokak), G.O.P. Bulvarı 17.Sokak(213 Sokak), G.O.P. Bulvarı 20.Sokak (3219 Sokak), G.O.P. Bulvarı 22.Sokak(2001 Sokak), G.O.P. Bulvarı 28.Sokak(214 Sokak), Gazi Paşa Caddesi 9.Sokak(803 Sokak), Gazi Paşa Caddesi 9.Sokak, Güzelahçı Sokak, Hacı Münirbey Caddesi, Halit Sokak, Kuyumcular Caddesi, Merdivenli Sokak, Meydan Caddesi, Meydan Sokak(1715 Sokak), Örtmeliönü Sokak, Pervane Hamam Sokak, Sulusokak Caddesi, Sulusokak Caddesi 10.Sokak(2012 Sokak), Sulusokak Caddesi 12.Sokak(701 Sokak), Sulusokak Caddesi 14.Sokak (701 Sokak), Şeyhi Şirvani Caddesi, Şeyhi Şirvani Caddesi 1.Sokak(3411 Sokak), Şeyhi Şirvani Caddesi 2.Sokak(1101 Sokak), Tekkebaşı Sokak, Uzunseki Caddesi, Uzunseki Caddesi 4.Sokak(1315 Sokak), Yeni Sokak, Gop Bulvarı Bir Kısım, Ardala sokak, Çoksular Sokak, Alipaşa Caddesi, Şeyh Şirvani Caddesi 6.Sokak'ın Bir Kısım, Kuyumcular Sokak ve plan üzerinde gösterilmiş alanlardır.

**Bölgeye önerilen fonksiyonlar Çözüm Getirilmesi Gerekli Konular:** Plan'da belirlenmiş olan bu alanlarda, İdare tarafından etaplandırılarak uygulama yapılabilecektir. Bu alanlarda sokak, parsel, yapı ve peyzaj düzenlemeleri şeklinde öneriler getirilebilecektir. Bu alanlarda uygulamalar yer döşemesi, yeşil alanlar, meydan/meydancıklar, oturma ve aydınlatma elemanları, tabela vb. diğer peyzaj öğelerini içeren sokak ölçeğinde projeler ya da yapı-sokak ve parsel bütünlüğü içerisinde hazırlanacak tasarım projeleri şeklinde olabilecektir.

Önerilen tasarımlar geleneksel dokuya uyumlu olarak tasarlanacaktır. Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından gerekli görülen durumlarda, anıt eserler, anıt eser cephe sokaklar, sivil mimarlık eserleri yoğun sokaklar öncelikli olmak üzere sokak-parsel-yapı ölçeğinde 3.boyutu da içerecek ve üzerinden ölçü alınabilecek ölçekte sokak silüetleri çıkarılacaktır.

Nitelikli yaya güzergahı olarak belirlenmiş sokaklarda mevcut asfalt ve beton kaplaması yolların yeniden düzenlenmesi durumunda geleneksel dokuya uyumlu malzeme ile kaplanacaktır.

Bu sokaklarda yol kotları olabildiğince orijinal seviyesine getirilecektir. Bazı alanlarda yaya ve taşıt birlikte yer almaktadır. Bu nedenle bu alanlarda yaya güvenliği, yaya yönlendirmesi

ve taşıt denetimini sağlayacak çözüm önerileri getirilmelidir. Bu alanlar nitelikli alanları birbirine bağlayan gezi rotası niteliğinde güzergâhlar olduğundan yayayı yönlendirici nitelikte olmalı, alana özgü tasarlanmalıdır. Bu alanlarda tanıtıcı ve yönlendirici levhalar uygun alanlarda çözümlenecek, meydan park vb. kullanımlar ile kesişen alanlarda etkileşim ve bütünleşme sağlanacaktır.

Bu alanlar için hazırlanacak peyzaj vb. projelerde Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu uygun görüşü alınacak, basit tadilat tamirat ve onarımlar vb. uygulamalar İdaresince yapılabilecektir. Nitelikli yaya güzergahı olarak belirlenmemiş diğer sokaklarda yapılacak uygulamalar İdaresince yürütülecektir.

#### 2.6. Hamamlar

Hamamlar mevcut, tescilli ve orijinal hamam kullanımını devam ettiren yapılardır. Hamamların asıl fonksiyonunu devam ettirmesi esastır. Asıl fonksiyonu ile korunarak kullanılmayacak yapılarda, asıl fonksiyonuna yakın olan banyo salonu, sauna, fizik-tedavi, rehabilitasyon-sağlık merkezi, jimnastik salonu vb. gibi sağlık-spor çeşitli sosyal ve kültürel amaçlı kullanımlar Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu uygun görüşü ile yer alabilir.

#### 2.7. Ticaret Alanları

Geleneksel kentsel doku içerisinde ticaret birimleri genel olarak konut altı ticaret olarak devam etmektedir. Bu durumun devamlılığı sağlanacak, tamamı ticaret olarak gösterilen yapı adaları dışında kalan konut+ticaret alanlarında yalnızca zemin kat ticaret kullanımında olacaktır. Ticari birimlerin 1.kat ve diğer katlarda yapılması istenilen alanlar Plan'da belirtilmiştir.

Özel koşullu koruma bölgelerinde bulunan ticaret parsellerinde OK alanları için yukarıda belirtilmiş yapılaşma koşulları geçerlidir.

#### 2.8. Turizm Alanları

Planlama Alanı içerisinde yapılacak turizm tesislerinin projelendirmesi ve ruhsat işlemlerinde Turizm Tesisleri Yönetmeliği'nin geleneksel kent dokusunun ve yöresel yapı karakteristiğinin bozulmasına neden olabilecek maddelerine uyum zorunluluğu aranmayacaktır.

Özellikle Bey Hamam Sokak, Bey Sokak, Ali Paşa Hamam Sokak üzerinde pansiyonculuk ve butik otel kullanımı teşvik edilecektir. Bu alanlarda yapılacak konaklama tesisleri Plan'da belirtilen yapılaşma koşullarına göre yapılacaktır ve Belediye belgeli olarak işletilebilir. Planlama Alanı içerisinde yapılacak konaklama tesisleri projelerinin Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan uygun görüş alması zorunludur.

#### 2.9. Avlu ve Bahçe Duvarları

Geleneksel evlerin avlu ve bahçe duvarlarının tamir ve yeniden yapılanmasında geleneksel malzeme ve teknik kullanılacaktır. Duvarlar yığma teknikle tuğla veya tas malzemeden örülecek, üzeri sıvanacak ve boyanacaktır. Duvar üzerinde alaturka kiremitten harpusta yapılacaktır. Yeni evlerin mevcut bahçe ve avlu duvarlarının tamirinde ve yeni yapılacak evlerin bahçe duvarlarında yeni inşa teknikleri kullanılabilir. Ancak duvarlar geleneksel evlerin avlu duvarlarında olduğu gibi sıvanmalı ve boyanmalı, duvar üzerleri alaturka kiremit harpusta ile kapatılmalıdır. Sokağa ve caddeye bakan avlu duvarları yüksekliği 1,6 m. ile 3,5 m. arasında değişebilir. Mevcut teşekküle göre duvar yüksekliğinin düşürülmesi ve artırılmasına yan ve arka komşu bahçe duvarlarının yüksekliğini belirlemeye İdaresi yetkilidir.

#### 2.10. Cephe Malzemesi ve Rengi

ÖK1, ÖK1-A, ÖK2 ve ÖK3 alanlarında cephe malzemeleri; sıva üzerine grenli dış cephe boyası ve taş duvar örgüsü olabilir. Yöresel taş kullanılarak yapılacak taş duvarlar, moloz taşlarla sıralı örgü tekniğiyle veya kesme taşlarla örülebilir. Yapılacak yeni yapılarda, Tokat

sivil mimarisinin özgün yöresel renklerinden olan, beyaz, bej tonları, pastel mavi, pastel yeşil, kiremit rengi renklerinden birisi kullanılmalıdır. (RAL kodları, 1000 green beige, 1001 beige, 1002 sand yellow, 1014 ivory, 1015 light ivory, 3033 pearl pink, 5024 pastel blue, 6021 pale green)

#### 2.11. Kapı ve Pencereler

**Gop bulvarı ve Behzat Bulvarı**'na cepheli yapılar hariç, konut işlevli yapılarda, zemin katlarda, cephe açıklık oranı %20'yi, üzerindeki katlarda cephe açıklık oranı %30'u geçemeyecektir. 2 kat yüksekliğinde kapı, pencere ve vitrin açıklığı oluşturulamayacaktır.

**Gop bulvarı ve Behzat Bulvarı**'na cepheli yapılar hariç, geleneksel ticari yapılarda zemin kattaki vitrin açıklıkları, zemin kat sokak cephesi alanının %50'sini, yeni ticari işlevli yapılarda zemin kattaki vitrin açıklıkları, zemin kat sokak cephesi alanının %70'ini geçemeyecektir. 2 kat yüksekliğinde kapı, pencere ve vitrin açıklığı oluşturulamayacaktır.

**Gop bulvarı ve Behzat Bulvarı**'na cepheli yapılar hariç, hem konut işlevli hem de ticari işlevli yapılarda, giriş kapıları, ahşap malzemeden yapılacaktır. Emprenye edilmiş ahşap kullanılmalıdır. Kapıların üzerine tabii görünümü bozmayacak bir koruyucu uygulanabilir. Çift kanatlı kapılarda max. kapı genişliği 180 cm. max. kapı yüksekliği 235 cm. olacaktır. Tek kanatlı kapılarda, max kapı genişliği 100 cm. max kapı yüksekliği 235 cm. olacaktır. Kapıların üzerinde, istenirse, 50-150 cm arasında değişen yüksekliklerde ve en fazla kapı genişliğinde, dikdörtgen formu veya kemerli ışıklık tepe penceresi yapılabilir.

**Gop bulvarı ve Behzat Bulvarı**'na cepheli yapılar hariç, konut işlevli yapılarda ve ticari işlevli yapıların üst katlarında, pencereler dikey doğrultuda dikdörtgen olacak şekilde, ½ veya 4/10 oranlarında (genişlik/yükseklik) yapılabilir. Max. pencere genişliği 85 cm. olacaktır. Tuğladan veya 20 civarında duvar kalınlığı olan başka malzemeden yapılmış duvarlı yapılarda, pencerelere yaklaşık 10 cm. genişliğinde, dıştan sıva üstü pervaz konmalıdır. Tas duvarlı yapılarda, pencere etrafına yaklaşık 10 cm. kalınlığında söve yapılması önerilmektedir.

Geleneksel teknikle yapılacak yeni yapılarda, pencere doğrama malzemesi ahşap olmalıdır. Ahşaplar emprenye edilmiş olacak, renkli boya ile boyanmayacak, tabii görünümünü bozmayan koruyucu uygulanabilecektir. Pencerelere kepenk takılmak istenildiğinde ancak 2 kanatlı ahşap veya metal kepenk takılabilecektir. Tescilsiz olan ve tescilli yapıya bitişik olmayıp, tescilli yapının karşısında yer almayan parsellerde yeni yapım tekniğiyle yapılacak olan yeni yapılarda, ahşap pencere doğraması ya da günümüz koşullarında bulunabilen ahşap görünümlü PVC malzemeden veya siyah ya da kahverengi alüminyum malzemeden pencere doğraması yapılabilir.

İsteğe bağlı olarak pencere önüne yapılabilecek olan korkuluk malzemesi olarak, mat siyah veya mat kahverengi boyalı demir (ferforje demir ya da dövme demir) ya da ahşap korkuluklara izin verilecektir.

#### 2.12. Merdivenler

Yeni yapılarda açık merdiven yapılamaz.

#### 2.13. Çıkmalar

Plan onama sınırları içerisinde yapılacak çıkmaların tretuvar kotu ile arası, düşey mesafede 2,60 m.'den az olamaz. Çıkmalarda yöresel örneklerle uyum esastır.

OK1, OK1-A, OK2, OK3 alanlarında yapılacak yeni yapılarda, yola bakan cephelerde gömülü olmayan açık çıkma (balkon) yapılamaz. Yola bakan cephede kapalı çıkma yapılabilecek, max. kapalı çıkma derinliği 1 m. olabilecektir. Zemin+1 katlı yeni yapılarda, 1. kattaki çıkma tüm cephe genişliğine kadar yapılabilecektir. Zemin+1 kattan yüksek veya ara kati olan zemin +1 katlı yapılarda, çıkma tüm cephe genişliğinde olamaz. Max. çıkma genişliği, cephe genişliğinin %50'si kadar olacaktır ve çıkma genişliği 5,5 m.'yi geçemeyecektir. Yapılacak çıkmalarda cephe tipolojileri tablosundan faydalanılacaktır.

#### 2.14. Çatılar

Planlama alanı sınırları içerisinde kırma çatı, beşik çatı ve sundurma çatı yapılabilir, teras çatıya izin verilmeyecektir. ÖK1 ve ÖK1-A alanında sadece alaturka kiremit, ÖK2,ÖK3 ve Etkilenme Geçiş Alanlarında alaturka kiremit ve marsilya kiremit çatı kaplaması kullanılabilir. Çatı eğimi %30 ila %40 arasında olmalıdır.

Çatı üzerine bacadan ve 4 kat ve üzeri yapılarda asansör kovalarının çatıdaki çıkıntılarından başka çıkıntı yapılamaz. Çatı aralarında bağımsız bölüm oluşturulamaz. Teras ve çekme kat yapılamaz. Çatı arası piyesler çatı saçak ucuna en fazla 3m yaklaşabilir. Piyeslerin ışık ve hava almasını sağlayacak alanlar güvercin pencere şeklinde olacaktır. Güvercin pencere genişliği max. 0.80 m olacaktır. Parapet yüksekliği 0.30 m.'yi aşmayacaktır.

Bitişik nizamlı alanlarda yapılacak yeni yapıların yan parsel bakan kenarlarında saçakları yan parsel taşmamalıdır. Sokağa bakan cephede max. saçak genişliği 0.60 m. olacaktır. Saçak altı kaplama malzemesi ahşap veya sıva üzeri boya şeklinde olacaktır. Ahşap çatılı yapılarda, çatı merteklerinin altı, kaplama yapılmadan açık da bırakılabilir. Saçak önüne yağmur oluğu yapılması durumunda çinko veya bakır malzeme kullanılacaktır. İstendiğinde gizli dere veya oluk yapılabilir. Düşey yağmur iniş boruları da çinko veya bakır malzemeden olmalıdır. Borular istenirse, kahverengi renge de boyanabilir.

#### 2.15. Bacalar

Bacalar pres tuğla ya da harman tuğlasından, yığma tekniğiyle örülmelidir. Bacalarda tuğla malzeme açıkta bırakılabileceği gibi, sıvanıp, cephe renginde boyanabilir. Bacalar, yöresel özelliklere sahip baca örneklerine uygun formlarda yapılmalıdır.

#### 2.16. Tabelalar

**Gop bulvarı ve Behzat Bulvarı**'na cepheli yapılar hariç, OK alanlarında bulunan ticari işlevli yapılarda, dükkân veya zemin kat ofis kullanımlarında, reklam tabelası olarak cepheye dik monteli askı tabela veya yapının alın kısmına cepheye monteli tabela kullanılacaktır. Bu alanlarda yaya hareketleri ve sokak genişlikleri de dikkate alınarak, alana özgü tasarım çalışmaları ile geleneksel dokuya uyumlu tabela malzemesi ve boyutları belirlenecektir. Tanıtıcı levhaların boyutlarında ve kullanılan malzemede bütünlük aranacaktır. Işıklı tabelalarda ışık rengi gün ışığı ya da sarı renk olacaktır.

**Gop bulvarı ve Behzat Bulvarı**'na cepheli yapılar hariç, OK alanlarında; zemin katın haricindeki üst katlarda büro ve benzeri hizmetlere ilişkin kullanımlar söz konusu olduğunda dış cepheye tanıtıcı levha konulamaz veya yazı yazılamaz. Ancak yapının giriş bölümüne tanıtıcı levha konulabilir. Bu alanlarda yaya hareketleri ve sokak genişlikleri de dikkate alınarak, alana özgü tasarım çalışmaları ile geleneksel dokuya uyumlu tabela malzemesi ve boyutları belirlenecektir. Tanıtıcı levhaların boyutlarında ve kullanılan malzemede bütünlük aranacaktır. Işıklı tabelalarda ışık rengi gün ışığı ya da sarı renk olacaktır.

OK alanlarında tanıtıcı ve yönlendirici levhalar uygun alanlarda çözümlenecek, meydan, park, tescilli yapı, han hamam gibi önemli yapıların yönünü gösteren geleneksel dokuya uyumlu tanıtım levhaları tasarlanacaktır.

#### 2.17. Kent Mobilyaları

OK alanlarında bulunan aydınlatma elemanı, oturma elemanı vb kent mobilyaları geleneksel dokuya uyumlu olarak tasarlanacak ve uygun alanlarda çözümlenecektir.

#### 2.18. Tenteler, Kepenkler ve Kepenk Kutuları

OK alanlarında ticari kullanımlı yapılarda vitrin açıklığını kapatan kepenk kutuları cephede, cepheden çıkma yapacak biçimde değil, yapı içerisinde, cepheye gömülü biçimde yer alacaktır.

OK alanlarında bulunan sokaklar üzerinde yer alan ticaret birimi cephelerine yapılacak tentelerin konsol uzunlukları, ne şekilde konumlanacakları, ticarethanenin adı, logosu veya ambleminin büyüklükleri ve renkleri alt ölçekte sokak özelinde belirlenecek ve geleneksel dokuya uyumu sağlanacaktır. Tente üzerindeki reklam için İdare'den izin alınacaktır.

#### 2.19. Ara Kat Yükseklikleri

OK1, OK2 ve OK3 alanlarında, bu Plan'da belirtilen OK alanları yapılaşma koşullarına uymak koşulu ile mezanin kat yapılmak istenmesi durumunda, mezanin kati yüksekliği, 1,9 m. ile 2,3 m. arasında olacaktır.

#### 2.20. Bodrumlar

Plan onama sınırları içerisinde yapılacak yapılaşmalarda, kottan dolayı kazanılan bodrum katlardan yalnızca birinci bodrum katı iskân amaçlı kullanılabilir, iskân amaçlı kullanılan katlar emsale dâhil edilecektir. İskân amaçlı olmayan katlar emsale dâhil edilmeyecektir. Emsale girmeyen bodrum katlar, genel depo amaçlı kullanılabilir, iskân edilemez, ticari amaçla kullanılamaz. İskan edilmeyen bodrum kat yüksekliği 3 metreyi geçemez.

#### 2.21. Parsel ve Yapılarda Kot Verilme Kuralları

Düz ve eğimli parseller: parsellerin onaylı plankotesi üzerinde %15'e kadar olan araziler düz, %15'ten fazla olan araziler eğimli parsellerdir.

Saçak kotu ve yüksekliği: yapı saçak yüksekliği ve kotu yapının ait olduğu parselin cephe aldığı tretuvar (kaldırım) üstünden son kat üzeri şeklinde verilir.

Düz parsellerdeki yeni yapılara kot parselin cephe aldığı imar yolunun kırmızı kotu üzerinden verilir.

Tretuvar (kaldırım) üst kotunun (kırmızı kotun) henüz teşekkül etmediği parsellerde yapılara şu kurallara göre kot verilecektir.

Mevcut durumda varsa belirtilen avlu kotu, yoksa mevcut yapının zemin katı döşeme üst seviyesi  $\pm 0.00$  kotu olarak kabul edilecektir.

Üzerinde yapılaşma bulunmayan boş parsellerde tabii zemin ortalama kotu yapının  $\pm 0.00$  kotudur.

Parsel tabii zemininin yol kotu altında bulunduğu durumlarda yapılara kot parselin cephe aldığı yolun en yüksek tretuar seviyesinden verilecektir.

Parsel tabii zeminin yol kotu üstünde olduğu durumlarda kot parselin köşe kotlarının ortalaması  $\pm 0.00$  kabul edilerek verilir.

Eğimli parsellerde ise, yeni yapılaşmanın kotu yapının parsel zemininde, oturduğu taban alanın diyagonal orta noktası  $\pm 0.00$  kabul edilerek verilir.

Aşırı eğimli ve engebeli parsellerde yeni yapılaşmanın kotu tabii zemin kot ortalamaları alınarak bulunacaktır. En son ortalama kot noktası  $\pm 0.00$  kabul edilerek verilir.

Yeni yapılaşmalara kot verilmesinde zorluk bulunan durumlarda Tokat Belediyesi en az bir yapı adası boyunca hazırlayacağı kot etüdünü Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna sunacak ve  $\pm 0.00$  kurulun verdiği görüşe göre uygulama yapılacaktır.

#### 2.22. Otoparklar

Otopark hesaplamalarında ve otopark ile ilgili diğer hususlarda kent bütünü onaylı imar planının ilgili plan hükümleri geçerlidir.

Alanda yapılacak tüm otopark alanları için Otopark Yönetmeliği'ne uyulacaktır. Sadece gerektiğinde ticari faaliyetlere hizmet vermek için duraklama yapılabilir. Plan sınırları içerisinde Sivas Koruma Kurulu'nun izni ile ve müze denetiminde olmak üzere yer altı otoparkı yapılabilir.



### 2.23. Katlı Otoparklar

Katlı otoparklar, içinde yer aldığı ada ve yakın çevre yapılanma koşullarını aşmayacak ve cephe uyumunu sağlayacak şekilde düzenlenecek, hazırlanacak avan projesi Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı alındıktan sonra Tokat Belediyesi'nce onanacaktır.

### 2.24. Tadilat, Tamirat, Esaslı Onarım ve Yeni Yapılanma

#### Tadilat ve Tamirat

a) 1. grup tescilli yapılarda yapılacak uygulamalar, "Koruma Uygulama ve Denetim Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş İzin Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik" doğrultusunda yapı mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğü idare ve denetiminde olan mazbut vakıfların veya mülhak vakıfların mülkiyetinde ise Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından, diğer yapılarda Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu İzni ile KUDEB, KUDEB'in yetkisiz olduğu durumlarda Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü denetiminde yürütülecektir.

b) 1. grup dışındaki tescilli yapılarda yapılacak uygulamalar, ilgili Yönetmelik doğrultusunda KUDEB, KUDEB'in yetkisiz kalması durumunda Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün izin ve denetiminde yürütülecektir.

c) Mevcut yasal düzenlemelere veya onaylı bir plana göre ruhsat alarak tamamlanmış tescilsiz yapılarda yapılacak uygulamalar; yürürlükteki plan koşulları doğrultusunda KUDEB, KUDEB'in yetkisiz kalması durumunda Sivas Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün izin ve denetiminde yürütülecektir.

d) Yapılan tadilat ve tamiratlara ilişkin uygulama öncesi ve sonrasına ait rapor ve belgeler uygulamayı yapan Vakıflar Genel Müdürlüğü ya da KUDEB tarafından 1 ay içinde Sivas Koruma Bölge Müdürlüğü'ne iletilecektir.

#### Tescilli Yapılarda Esaslı Onarım

Tescilli yapılara ilişkin rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri ile yeniden yapım (rekonstrüksiyon) projeleri Sivas Koruma Bölge Kurulu'nun uygun bulması koşulu ile yapılabilir. Uygulamanın onaylı projesine uygun tamamlandığına dair denetleme sorumlusu mimar, varsa KUDEB yoksa ilgili idarelerin teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının Koruma Bölge Kurulu'nca değerlendirilerek uygun bulunmasından sonra ilgili Yönetmelik doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi verilecektir.

#### Tescilsiz Yapılarda Esaslı Onarım ve Yeni Yapılanma

Koruma amaçlı imar planı sınırları içerisinde taşınmaz kültür varlığı bulunan parseller dışındaki esaslı onarım ve yeni yapılanmalar; bünyesinde KUDEB kurulmuş idarelerin görüş/ raporu doğrultusunda ilgili idarelerin izni ile, KUDEB ve ilgili idare denetiminde yürütülecektir.

Ancak, koruma amaçlı imar planı sınırları içerisinde resmi kurum yapıları, sağlık tesisleri, eğitim tesisleri, sosyo-kültürel tesis, spor tesisi, açık ve kapalı pazar alanı, ibadet yeri v.b. yapılarda tip proje uygulanamaz. Hazırlanacak avan projeler KUDEB'in uygun görüşü ile Koruma Bölge Kurulu'nun inceleme ve uygun görüşüne sunulduktan sonra ilgili İdaresince uygulama projeleri yapılacaktır. Bu donatı alanlarında planda belirlenen yapılanma koşulları, çevre yapılanma koşulları dikkate alınmak, geleneksel dokuya uyumlu olmak, çekme mesafeleri bırakılmak şartı ile belirtilmemiş alanlarda maksimum TAKS:0,50 olmak üzere avan projesine göre uygulama yapılacaktır. Kurulca uygun bulunan avan projelere göre İdaresince düzenlenmiş uygulama projelerinde imar ve koruma mevzuatına göre uygulama yapılacaktır.

Plan onama sınırları içerisinde bulunan tescilsiz yapıların esaslı onarım ve yeni yapılanma görüş/rapor ve denetimi konusunda KUDEB tarafından çelişkiye düşülmesi halinde, konu Kurulda değerlendirilmek üzere Sivas Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilecektir.

Koruma amaçlı imar planı ve projesine uygun olarak tamamlanan uygulamalara yapı kullanma izin belgesi verildikten sonra, uygulamanın koruma amaçlı imar planına uygun olarak tamamlandığına ilişkin bilgi, belge ve fotoğraflar KUDEB tarafından bir ay içinde Sivas Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilecektir.

KUDEB'in yetkisiz kalması durumunda;

"Tescilli parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren, mevcut yasal düzenlemelere göre veya onaylı bir plana göre ruhsat alarak tamamlanmış tescilsiz taşınmazlardaki esaslı onarımlar ile yeni yapılanmalara ilişkin ilgili idarelerce imar mevzuatına, koruma amaçlı imar planı ve plan notlarına uygunluk görüşü ile iletilen projeler Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca, kentsel doku ve sokak silueti göz önünde bulundurularak tescilli yapı/yapılarla olan cephe, kütle, konum ve gabari ilişkileri açısından değerlendirilecektir. Uygulama sonrasında Sivas Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün uygun görüş yazısı doğrultusunda ilgili idarelerce yapı kullanma izin belgesi verilebilecektir.

Planlama alanı içerisinde yer alan diğer taşınmazlardaki uygulamalar ise koruma amaçlı imar planı hükümleri doğrultusunda ilgili idaresinin izin ve denetiminde yürütülecektir.

Ancak, koruma amaçlı imar planı sınırları içerisinde resmi kurum yapıları, sağlık tesisleri, eğitim tesisleri, sosyo-kültürel tesis, spor tesisi, açık ve kapalı pazar alanı, ibadet yeri v.b. yapılarda tip proje uygulanamaz. Hazırlanacak avan projeler ilgili Belediyenin uygun görüşü ile Koruma Bölge Kurulu'nun incelemesine sunulacaktır. Bu donatı alanlarında planda belirlenen yapılanma koşulları, çevre yapılanma koşulları dikkate alınmak, geleneksel dokuya uyumlu olmak, çekme mesafeleri bırakılmak şartı ile belirtilmemiş alanlarda maksimum TAKS:0,50 olmak üzere avan projesine göre uygulama yapılacaktır. Kurulca uygun bulunan avan projelere göre düzenlenmiş uygulama projelerinde imar ve koruma mevzuatına göre uygulama yapılacaktır."

#### **2.25. Aykırı Uygulamaların Tespiti**

Koruma amaçlı imar planı hükümlerine ve Koruma Bölge Kurulu kararına aykırı uygulamanın tespit edilmesi halinde varsa KUDEB yoksa ilgili idarelerce aykırı uygulama durdurularak, konu belgeleriyle birlikte değerlendirilmek üzere Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne, imar mevzuatına göre gerekli işlemlerin yapılması için ise ilgili idaresine iletilecektir.

Koruma Bölge Kurulu Kararı ile uygun bulunmuş ve onaylı projesine aykırı bir uygulamanın tespit edilmesi halinde varsa KUDEB yoksa ilgili idarelerce aykırı uygulama durdurularak konu belgeleriyle birlikte değerlendirilmek üzere Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne, imar mevzuatına göre gerekli işlemlerin yapılması için ise ilgili idaresine iletilecektir. Konu hazırlanacak teknik rapor ve fotoğrafları ile birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nce değerlendirilecektir. İnşaat tamamlanmamış ise Koruma Bölge Kurulu kararı alınmadan inşaaata devam edilemez. İnşaat tamamlanmış ise yapı kullanma izin belgesi verilemez.

#### **2.26. Tescilsiz ve Koruma Bölge Kurulunca Geçmişte Tescilli Değerlendirilmemiş Yapıların Yıkımı**

Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde bulunan ve Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca tescil değerlendirmesi yapılmamış tescilsiz yapılardan; analiz ve sentez çalışmalarında ("16 nolu Geleneksel Yapılar" paftası) "Geleneksel" yapı olarak belirlenen ve tespit edilemeyen taşınmazların yıkımı varsa KUDEB yoksa Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün izin ve denetiminde yürütülecektir. KUDEB veya Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nce yıkılabileceği belirtilen yapılar tescilli yapılara herhangi bir fiziki müdahalede bulunulmaması koşulu ile ilgili idarece yıkılabilir.

Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde bulunan tescilsiz yapılar ve Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca tescil değerlendirmesi yapılmamış yapılardan; analiz ve sentez çalışmalarında ("16 nolu Geleneksel Yapılar" paftası) "Yeni" yapı olarak

belirlenen taşınmazlar ise tescilli yapılara herhangi bir fiziki müdahalede bulunulmaması koşulu ile ilgili idarelerce yıkılabilir.

Geçmişte Koruma Bölge Kurulu kararı ile tescile uygun bulunmamış yapılar tescilli yapılara herhangi bir fiziki müdahalede bulunulmaması koşulu ile ilgili idarelerce yıkılabilir.

#### **2.27. Belirtilmeyen Diğer Hususlar**

Koruma Amaçlı İmarı sınırları içerisinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olan taşınmazlarda yapılacak plan hükümlerinde belirtilmeyen diğer tüm uygulamalar Sivas Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşü ile yürütülecektir.

Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde tescilli parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren taşınmazlarda yapılacak plan hükümlerinde belirtilmeyen ifraz, tevhit, yola terk, yoldan ihdas, cins değişikliği, her türlü tarımsal faaliyetler, ağaç dikim-kesimi, kat irtifakı, kat mülkiyeti, basit peyzaj düzenlemeleri vb. gibi tescilli yapının mahiyetini, görünüşü ve silüetini etkilemeyecek diğer tüm uygulamalar varsa KUDEB raporu doğrultusunda Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün izin ve denetiminde yürütülecektir.

Diğer taşınmazlarda yapılacak plan hükümlerinde belirtilmeyen ifraz, tevhit, yola terk, yoldan ihdas, cins değişikliği, her türlü tarımsal faaliyetler, ağaç dikim-kesimi, kat irtifakı, kat mülkiyeti, basit peyzaj düzenlemeleri vb. gibi tescilli yapının mahiyetini, görünüşü ve silüetini etkilemeyecek diğer tüm uygulamalar ise ilgili idarece yürütülecektir. Söz konusu işlemlere ilişkin Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne bilgi verilecektir.

#### **2.28. Altyapı**

Altyapı çalışmalarında mevcut kullanılan hatların basit bakım onarım faaliyetleri ve acil yapılması gereken tamiratlar çevre dokusuna zarar vermeksizin Belediyesince yapılabilir. Diğer büyük ölçekli alt yapı faaliyetleri için Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınması zorunludur.

#### **2.29. Restorasyon Yapılacak Yapılar**












































































































Tescilli anıtsal ve sivil mimarlık eserlerinde K.V.K.Y.K.'nın tescilli yapılara ilişkin ilke kararında belirtilen "Rölöve-Restitüsyon Restorasyon Projesi Hazırlama Esasları"na uyularak proje hazırlanacak ve Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü olmadan proje ve uygulama yapılamayacaktır. Tescilli yapılarda konfor şartlarının sağlanamadığı zorunlu durumlarda tescilli yapı karakterini olumsuz etkilemeyecek tek katlı eklentiler yapılabilir. Ancak, bu konuda tüm tescilli yapılar için genellenecek bir karar verilemez. Bu tür ihtiyaçların karşılanması gerektiğinde, proje ile Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 'ndan uygun görüş alınması zorunludur. Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 'nun uygun görüşü olmaksızın hiçbir uygulama yapılamaz.

#### **2.30. Ruhsat ve Eklerine Uymayan Yapı Bölümleri**

Plan onama sınırları içerisinde yer alan ruhsat ve eklerine uymayan yapılarda 3194 Sayılı İmar Kanunun ilgili maddelerine göre işlem yapılacaktır.

# TOKAT (MERKEZ) KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

## EK 1: CEPHE TİPOLOJİ

GELENEKSEL TOKAT EVLERİ CEPHE TİPOLOJİSİ													
YAPININ SOKAKTAN YA DA AVLUDAN GİRİSLİ OLUŞUNA, CEPHEDE ÇIKMA VARLIĞINA ve ÇIKANIN CEPHEDEKİ YERİNE GÖRE													
SOKAKTAN GİRİŞLİ EVLER												AVLUDAN GİRİŞLİ EVLER	
ÇIKMALI CEPHELER										ÇIKMASIZ CEPHELER			
ÇIKMASI ORTADA GİRİŞ ÜZERİNDE YER ALAN CEPHELER		ÇIKMASI BİR YANDA YER ALAN CEPHELER		ÇIKMALARI İKİ YANDA YER ALAN ÇİFT ÇIKMALI CEPHELER		ÇIKMALARI İKİ YANDA YA ORTADA YER ALAN ÜÇ ÇIKMALI CEPHELER		TÖN ÜST KATIN CEPHE BÖYÜNCÜ ÇIKMA YAPTIĞI CEPHELER		TESTERE ÇIKMALI CEPHELER		ÇIKMALI ATIRIK CEPHELER	
ORTADA TEK ÇIKMALI	ORTADA TEK ÇIKMALI	TEK KATINDA ÇIKMA OLAN CEPHELER	TEK KATINDA ÇIKMA OLAN CEPHELER	SİMETRİK ÇİFT ÇIKMALI	ASİMETRİK ÇİFT ÇIKMALI			CEPHE BÖYÜNCÜ AYNI HAZADA TEK ÇIKMALI CEPHELER	BİRDEN FAZLA FARKLI DERİNLİKTE VE FORMDA ÇIKMALI CEPHELER				
													
													
													
													
													
													
													
													
													
													
													
													
													

# TOKAT (MERKEZ) KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

## EK2: YAPI PARSEL SOKAK İLİŞKİSİ TİPOLOJİSİ (YAPI NİZAMI)

GELENEKSEL TOKAT EVLERİ YAPI-PARSEL-SOKAK İLİŞKİSİ TİPOLOJİSİ					
YAPI SOKAĞA CEPHELİ AVLUSUZ PARSEL	YANLIZCA YAPI SOKAĞA CEPHELİ AVLU ARKADA	YAPI ve AVLU SOKAĞA CEPHELİ	HEM AVLU HEM YAPI SOKAĞA CEPHELİ	YAPI GERİDE SADECE AVLU SOKAĞA CEPHELİ	
				YAPI PARSELİN ORTA HATTINDA AVLU DUVARLARINA BİTİSİK	YAPI AVLUNUN ORTASINDA

**EK: TESCİLLİ ANITSAL YAPILAR VE SİVİL MİMARİ LİSTESİ****A) TESCİLLİ ANITSAL YAPILAR LİSTESİ**

HARİTA NO	ADI	TESCİL TARİHİ VE KARARI	PAFTA	ADA	PARSEL
1	VOYVODA HANI ( TAŞHAN )	08.09.1978 / A.1273	303	269	19
2	PERVANE HAMAMI	14.09.1984 / 379	19	269	6
3	YAZMACILAR (BASKICILAR) HANI	14.09.1984 / 379 01.08.1986 / 2505	2	244	17
4	SIK DIŞINI HELASI	14.09.1984 / 379	25	240	3
5	ACEPŞİR CAMİİ	14.09.1984 / 379	27	163	4
6	GAYBİ CAMİİ	14.09.1984 / 379	27	187	1
7	SEYYİD NECMETTİN CAMİİ	14.09.1984 / 379	27	173	23,22
8	TATAR HACI CAMİİ	14.09.1984 / 379	27	154	20
9	PAŞA HANI	08.09.1978 / A.1273	27	156	1
10	AHİ PAŞA MESCİDİ VE KABRİ	14.09.1984 / 379	26	140	8
11	BELEDİYE BİNASI	14.09.1984 / 379	6	118	6
12	DANIŞMENTLİ MEDRESESİ	20.06.2009/1233		268	145
13	AKDEĞİRMEN CAMİİ	14.09.1984 / 379	14	102	17
14	YOLBAŞI CAMİİ	14.09.1984 / 379	9	72	15
15	DEVEGÖRMEZ CAMİİ	14.09.1984 / 379	30	89	26
16	HAMZA BEY CAMİİ	14.09.1984 / 379	21	35	15,68
17	TABAKHANE CAMİİ	14.09.1984 / 379	21	35	65,66
18	KAYA CAMİİ	14.09.1984 / 379	28	50	1
19	SEVDAKÂR MURAD TÜRBESİ	14.09.1984 / 379	21	56	2
20	AHMET AĞA CAMİİ	14.09.1984 / 379	3	61	10,35
21	ERENLER KÜMBETİ	08.09.1978 / A.1273		966	1
22	HAMAM	14.09.1984 / 379	12	112	127,139
23	ÇAY CAMİİ	14.09.1984 / 379	28	1971	26
24	NUREDDİN İBN-İ ESENTİMUR TÜRBESİ	14.09.1984 / 379	32	371	16
25	HACI BEHZAT CAMİİ	14.09.1984 / 379	9	68	1
26	SEFER PAŞA TÜRBESİ	A.1273 / 08.09.1978	25	241	22
27	HALEF SULTAN TEKKE VE ZAVİYESİ	14.09.1984 / 379	19	278	36
28	ORTA MEDRESE (SULU BEDESTEN)	14.09.1984 / 379	25	229	24,15
29	KİTABESİZ TÜRBE (GÖKMEDRESE YANINDA)	08.09.1978 / A.1273	19	268	145,176
30	ALİ TUSİ TÜRBESİ	10.03.1979 / A.1595		324	2
31	ÇUKUR MEDRESE (YAĞIBASAN MEDRESESİ)	10.03.1979 / A.1549	26	362	95
32	SÜMBÜL BABA ZAVİYESİ	10.03.1979 / A - 1549	23	267	9
33	EBU ŞEMS HANEGAHI	14.09.1984 / 379	4	384	96
34	ABDÜLMUTTALİP TÜRBE VE ZAVİYESİ	08.09.1978 / A.1273	16	91	39
35	GÖKMEDRESE	12.05.1978 / 1133	19	268	59
36	DÜDÜKÇÜ AĞASI CAMİİ (KADI HASAN)	08.09.1978 / 1273	26	144	8
37	GENÇ MEHMET PAŞA (ÖRTMELİÖNÜ) CAMİİ	A.1273 / 08.09.1978	22	33	22
38	HACI TURHAN MESCİDİ	08.09.1978 / A 1273	26	362	72

**TOKAT (MERKEZ) KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

HARİTA NO	ADI	TESCİL TARİHİ VE KARARI	PAFTA	ADA	PARSEL
39	GAZİPAŞA İLKOKULU	18.09.2014/1705	30	89	25
40	ALACA MESCİT CAMİİ	14.09.1984 / 379	25	216	13
41	GARİPLER CAMİİ	08.09.1978 / 1273	23	265	3
42	BULGAÇ (BURGAÇ) HATUN TÜRBESİ	08.09.1978 / A.1273	6	126	49
43	HATUNİYE İMARETİ	08.09.1978 / A-1273	19	278	6, 7
44	HÜKÜMET BİNASI	14.09.1984 / 379	4	2704	2
45	SAAT KULESİ	08.09.1978 / 1273	9	69	1
46	KAZANCILAR KUNDAKÇILAR MESCİDİ	14.09.1984 / 379	7	131	5
47	ALİ PAŞA CAMİİ VE TÜRBESİ	08.09.1978 / 1273	6	126	49
48	ULU CAMİİ	08.09.1978 / A.1273	25	239	21
49	SULU HAN	08.09.1978 /1273	25	229	67
50	MEYDAN CAMİİ (HATUNİYE CAMİİ)	14.09.1984 / 379 03.09.2006 / 170	19	278	7
51	MEVLEVİHANE	11.18.1976 / 225 14.09.1984 / 379	9	71	28
52	BEDESTEN	08.09.1978 / A-1273	25	229	31
53	DEVECİ HANI (BELEDİYE HANI)	14.09.1984 / 379		149	2
54	PAŞA HAMAMI	14.09.1984 / 379		154	14, 15
55	HOROZOĞLU ZAVİYESİ (PİR AHMED İMARETİ)	18.10.1975 / 8631 14.09.1984 / 379	20	271	175
56	ÇEŞME			145	8
57	MUSTAFA PAŞA HAMAMI	14.09.1984 / 379		225	1
58	MAHMUTPAŞA HAZİRESİ	16.08.1989 / 461		366	42
59	TAKYECİLER CAMİİ	14.09.1984 / 379		229	40
60	ALİ PAŞA HAMAMI	<del>14.09.1984 / 379</del> 09.07.1976/89		385	128
61	HORUÇ CAMİİ	16.04.1993 / 1426 30072013/1010	13	361	320
62	KATIRCILAR HANI	09.02.1991 / 955 23.11.2012/548	25	324	7
63	ÇEŞME	2013		135	2
64	MAHMUT PAŞA CAMİİ	14.09.1984 / 379 16/08/1989	16	366	44
65	MEDRESE KALINTISI	16. 04.1993 / 1422		51	9
66	MEVLANA HAMAMI	19.04.2006 / 32	9	71	90
67	PİR AHMET BEY TÜRBESİ	27.09.2005 / 329	20	271	175
68	SULTAN HAMAMI	14.09.1984 / 379	26	362	71
69	HAN KALINTISI	25.02.2011/2222	25	225	4
70	TAKYECİLER ÇEŞMESİ	28.02.2013/720	25	229	40
71	ULU CAMİ ÇEŞMESİ 1	28.02.2013/719-722	25	239	21
72	ULU CAMİ ÇEŞMESİ 2	28.02.2013/719-722	25	239	21
73	GAZİ PAŞA LİSESİ	18.09.2014/1706 30.04.2015 / 2116	H37A17D1A	373	48
74	ZİRAAT BANKASI	30.05.2015 /2188		385	123
75	ALACA MESCİT CAMİİ ÇEŞMESİ	28.02.2013 / 721		216	13
76	TÜRBE	17.06.2016/		132	146

**TOKAT (MERKEZ) KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

<b>HARİTA NO</b>	<b>ADI</b>	<b>TESCİL TARİHİ VE KARARI</b>	<b>PAFTA</b>	<b>ADA</b>	<b>PARSEL</b>
<b>77</b>	<b>ÇEŞME</b>	<b>25.01.2018/4087</b>		<b>310</b>	<b>7</b>

**B) TESCİLLİ SİVİL MİMARİ LİSTESİ**

<b>HARİTA NO</b>	<b>ADI</b>	<b>TESCİL TARİHİ VE KARARI</b>	<b>ADA</b>	<b>PARSEL</b>
1	KONUT	14.09.1984 / 379	244	18
2	MEHMET ACARALI VE MÜŞT. EVİ	25.01.2018/4087	132	139
3	KONUT	14.09.1984 / 379	244	27
4	KONUT	14.09.1984 / 379	245	1
5	KONUT	14.09.1984 / 379	245	19
6	KONUT	14.09.1984 / 379	135	52
7	KONUT	14.09.1984 / 379	135	60
8	KONUT	14.09.1984 / 379	135	74
9	KONUT	22.01.2015 / 1919	135	14
10	KONUT	14.09.1984 / 379	135	33
11	KONUT	14.09.1984 / 379	135	40-41
12	MEHMET ACARALI VE MÜŞT. EVİ	25.01.2018/4087	132	139 parsel ve yanı (Bir kısmı yolda kalıyor)
13	NAZİL HEYKEL EVİ	25.01.2018/4087	133	37
14	DURAN VE ARİFE AYBEK EVİ-I	25.01.2018/4087	133	102
15	DURAN VE ARİFE AYBEK EVİ-II	25.01.2018/4087	133	102
16	KONUT	14.09.1984 / 379	277	31-32-33
17	KONUT	14.09.1984 / 379	388	224
18	KONUT	14.09.1984 / 379	388	222
19	KONUT	14.09.1984 / 379	126	15
20	KONUT	14.09.1984 / 379	126	59
21	KONUT	14.09.1984 / 379	126	13
22	KONUT	14.09.1984 / 379	126	82
23	KONUT	14.09.1984 / 379	127	11
24	KONUT	14.09.1984 / 379	127	7
25	KONUT	14.09.1984 / 379	127	55
26	KONUT	14.09.1984 / 379	242	9
27	KONUT	14.09.1984 / 379	241	24
28	KONUT	14.09.1984 / 379	244	12
29	KONUT	22.01.2015 / 1925	244	11
30	KONUT	14.09.1984 / 379	244	10
31	KONUT	14.09.1984 / 379	357	328
32	KONUT	14.09.1984 / 379	107	47
33	KONUT	14.09.1984 / 379	107	48
34	KONUT	14.09.1984 / 379	107	49
35	KONUT	14.09.1984 / 379	107	50
36	KONUT	14.09.1984 / 379	107	52,68
37	KONUT	14.09.1984 / 379	114	2
38	KONUT	14.09.1984 / 379	114	135
39	KONUT	14.09.1984 / 379	111	9
40	KONUT	14.09.1984 / 379	111	7
41	İSA TALU EVİ	25.01.2018/4087	134	50
42	KONUT	14.09.1984 / 379	115	64
43	ÜNAL ÜZREK VE MÜŞT. EVİ	25.01.2018/4087	135	30
44	NİLGÜN KAPUSUZ EVİ	25.01.2018/4087	135	37
45	KONUT	14.09.1984 / 379	2759	5



**TOKAT (MERKEZ) KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

46	KONUT	14.09.1984 / 379	2759	7
47	KONUT	14.09.1984 / 379	94	47
48	KONUT	14.09.1984 / 379	366	39
49	KONUT	14.09.1984 / 379	369	1
50	KONUT	14.09.1984 / 379	369	2
51	KONUT	14.09.1984 / 379	73	71
52	MEHMET KAYA EVİ	25.01.2018/4087	135	70
53	KONUT	14.09.1984 / 379	369	4
54	KONUT	14.09.1984 / 379	369	5,6
55	KONUT	14.09.1984 / 379	73	36-47
		14.09.1984 / 379		
56	KONUT	01.12.014/1800-1799	73	33,34
		23.10.2014/?		
57	KONUT	14.09.1984 / 379	73	31,32
58	KONUT	14.09.1984 / 379	369	10
59	KONUT	14.09.1984 / 379	369	12
		14.09.1984 / 379		
60	KONUT	22.01.2015 / 1918	369	11
61	KONUT	14.09.1984 / 379	73	64
62	KONUT	14.09.1984 / 379	73	27
63	OSMAN İMAMOĞLU EVİ	25.01.2018/4087	243	6
64	KONUT	14.09.1984 / 379	369	372
65	KONUT	14.09.1984 / 379	369	163
66	KONUT	14.09.1984 / 379	369	22
67	KONUT	14.09.1984 / 379	369	373
68	KONUT	14.09.1984 / 379	73	24,25
69	KONUT	14.09.1984 / 379	73	23
		14.09.1984 / 379		
70	KONUT	28.02.2013/715	71	62
		62parsel		
		14.09.1984 / 379		
71	KONUT	26.02.2015 /1975	73	9
		14.09.1984 / 379		
72	KONUT	düzeltilme	71	64
		25.02.2011/2233		
		14.09.1984 / 379		
73	KONUT	30.04.2015/2116	71	65
74	KONUT	14.09.1984 / 379	73	8
75	KONUT	14.09.1984 / 379	71	67
76	KONUT	14.09.1984 / 379	73	6
77	KONUT	14.09.1984 / 379	73	5
78	KONUT	14.09.1984 / 379	73	4
79	KONUT	14.09.1984 / 379	71	172
80	KONUT	14.09.1984 / 379	71	110
81	KONUT	14.09.1984 / 379	89	29
82	KONUT	14.09.1984 / 379	83	279
83	KONUT	14.09.1984 / 379	83	280
84	KONUT	14.09.1984 / 379	83	94,282
85	KONUT	14.09.1984 / 379	83	206
		14.09.1984 / 379		
86	KONUT	26.02.2015/1980	268	166
87	KONUT	14.09.1984 / 379	22	11
		14.09.1984 / 379		
88	KONUT	22.01.2017/1918	16	7
89	KONUT	14.09.1984 / 379	16	6
90	KONUT	14.09.1984 / 379	33	20
91	MUSTAFA PETEN EVİ	25.01.2018/4087	243	7

**TOKAT (MERKEZ) KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

92	REMZİYE VE ALİ SAYAR EVİ	25.01.2018/4087	243	15
93	KONUT	14.09.1984 / 379	58	43
94	KONUT	14.09.1984 / 379	386	38
95	KONUT	14.09.1984 / 379	58	7
96	KONUT	14.09.1984 / 379	58	6
97	KONUT	14.09.1984 / 379 30.04.2015 / 2119	58	50
98	KONUT	14.09.1984 / 379	62	114
99	KONUT	14.09.1984 / 379 26.02.2015 / 1977	62	79
100	KONUT	14.09.1984 / 379	62	58,57
101	KONUT	14.09.1984 / 379	62	38
102	KONUT	14.09.1984 / 379	67	41
103	KONUT	14.09.1984 / 379	67	1
104	KONUT	14.09.1984 / 379	136	136
105	KONUT	14.09.1984 / 379 22.01.2015 / 1920	378	163,151
106	KONUT	14.09.1984 / 379	386	104
107	KONUT	14.09.1984 / 379	386	117
108	KONUT	14.09.1984 / 379	62	6
109	KONUT	14.09.1984 / 379	357	314
110	YAŞAR SAYAR EVİ	25.01.2018/4087	243	16
111	SADIYE ÖZALP EVİ	20.11.1988/302	369	346-347
112	KONUT	29.06.2012/372 14.09.2012	243	5
113	KONUT	14.09.1984 / 379 23.10.2014	366	38
114	EMİNE İLTER EVİ	23.11.2012/548	324	10
115	KONUT	14.09.1984 / 379 14.09.1984 / 379 30.05.1985/1079(100	242	6
116	KONUT	PARSELİN TESCİLİ KALDIRILMIŞ) 03.06.2008/450	133	106,104
117	SUAT İSPİRLİ EVİ	25.01.2018/4087	243	20
118	KONUT	14.09.1984 / 379	67	43
119	KONUT	14.09.1984 / 379	67	43,12
120	KONUT	14.09.1984 / 379	91	125
121	KONUT	14.09.1984 / 379	369	3
122		14.05.1987 / A-3178		
(YAPI YOK)	MAAZ GÜRKAN EVİ	21/07/1994 30.04.2015 / 2118	107	88
123	MADİMAĞIN CELAL'İN EVİ	07.05.2008 / 858 16.05.2008/963	58	15
124	MECİT SİRRI ŞENYÜKSEL EVİ	01.02.2007 / 351	200	17
125	MUSLUAĞA KÖŞKÜ	11.18.1976/225 20.01.1990-610	71	32
126	KONUT	14.3.2007/406	133	109
127	KONUT	1.2.2007/353	324	17
128	ALİ BEAHEDDİN AYKUTOĞLU EVİ	25.05.2011/2338	135	23
129	CELAL YILDIZ EVİ	3.07.2011/2506 15.10.2011	112	46
130	OSMAN PAŞA KONAĞI	27.04.2012	369	353
131	KONUT	27.04.2012/279 22.01.2015 / 1914 30.05.2012/307	26	17

**TOKAT (MERKEZ) KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

		koruma alanı		
		25.02.2011/2224		
132	NİMET ASARKAYA VE MÜŞT. EVİ	30.05.2012/302	71	81
		koruma alanı		
133	CAHİT AYKAN EVİ	25.05.2011/2337	135	75
134	MEHMET YÜCE EVİ	25.03.2011/2265	58	36
135	YÜKSEL SELÇUK VE ADNAN SELÇUK EVİ	20.06.2009/1225 03.03.2009/1160	243	14
136	AHMET FEHMİ ŞENGÜN VE MÜŞT. EVİ	25.01.2018/4087	244	3
137			244	2
138	HASAN ALMAZ, HASAN ERDEM EVİ	05.10.2009/820	152	15
		09.02.1990/668		
139	DERNEĞİ TÜKETİM KOOPERATİFİ	16.04.1993/1428	115	17
		korunma alanı		
140	ZELİHA BESLER EVİ	11.12.2013 /1240	72	38
141	AHMET BESLER EVİ	11.12.2013/1240	72	19
142	ÖMER KÖROĞLU EVİ	28.02.2013/713	362	89
143	LATİFOĞLU KONAĞI	14.09.1984 / 379	358	246,252
144	KONUT		58	30,31
145	KONUT	04.06.1998/2128	2440	1
146	EKER EVİ	25.01.2018/4087	244	8
		18.09.2014/1706		
147	KONUT	20.11.2014/1802	83	278
148	KONUT	20.11.2014/1805	241	1
149	KONUT	29.05.2014/1499	242	7
150	KONUT	05.09.2015/2388	83	36
151	KONUT	19.11.2015 / 2517	102	14
152	KONUT	18.11.2016	102	18
153	KONUT	11.12.2015/2569	357	335,336
154	VELİ ERDEM EVİ	25.01.2018/4087	244	34
155	KONUT	27.04.2017/3	362	85
156	KONUT	28.03.2013/789	132	138-156
157	KONUT	27.07.2017/3743	127	22
158	KONUT	30.05.2017/3669	134	48
159	KONUT	22.01.2015/ 1923	244	23
160	OSMAN KAYA VE MÜŞT. EVİ	25.01.2018/4087	244	39
161	KONUT	05.09.2015/2389	1962	20-21
162	KONUT	05.09.2015/2390	73	42
163	KONUT	05.09.2015/2391	73	43
164	KONUT	05.09.2015/2392	73	1
165	KONUT	05.09.2015/2393	73	2
166	KONUT	05.09.2015/2394	73	16
167	KONUT	05.09.2015/2395	73	18
168	KONUT	05.09.2015/2398	71	33
169	KONUT	05.09.2015/2399	71	134
170	KONUT	05.09.2015/2400	71	35
171	KONUT	05.09.2015/2401	71	138
172	KONUT	05.09.2015/2396	71	55
173	KONUT	05.09.2015/2397	71	83
174	DÖKÜLEN EVİ	25.01.2018/4087	289	1-26-27
175	KONUT	05.09.2015/2403	71	91
176	KONUT	05.09.2015/2402	71	31
177	KONUT	09.12.2016/3255	245	20
178	KONUT	29.01.2013 / 682	61	5

**TOKAT (MERKEZ) KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

179	KONUT	30.05.2017/3670	134	65
180	KONUT	04.09.2015-2366	73	13
181	KONUT	14.09.1984 / 379	244	1
182	KAÇIRIR EVİ	25.01.2018/4087	289	18
183	DEMİRDAĞ VE ÖRÜKCÜLÜ EVİ	25.01.2018/4087	289	20-31
184	KONUT	14.09.1984 / 379	51	7
185	KONUT	27.07.2017 / 3743	127	23
186	KONUT	14.09.1984 / 379	135	1,3,46
187	KONUT	04.09.2015-2367	71	213
188	KONUT	14.09.1984 / 379	71	63
189	HACI DENAL EVİ	25.01.2018/4087	289	29
190	EMİNE SÖĞÜT EVİ	25.01.2018/4087	289	30
191	İSMAİL BOZYEL EVİ	25.01.2018/4087	242	2
192	MUSTAFA DOĞAN VE MÜŞT. EVİ	25.01.2018/4087	242	4
193	DUVAR KALINTISI	25.01.2018/4087	230	3
194	MEHMET PEKTAŞ VE MÜRSEL GENÇ EVİ	25.01.2018/4087	241	2-3
195	MAHİR ALMAÇIK EVİ	25.01.2018/4087	241	18
196	ARIKAN ERSOY EVİ	25.01.2018/4087	366	40
197	UYAN EVİ	25.01.2018/4087	366	50
198	NİLGÜN ÖZUS VE MÜŞT. EVİ	25.01.2018/4087	366	51
199	ARİFE AYBEK VE MÜŞT. EVİ	25.01.2018/4087	366	115
200	AYŞE MAKBULE UĞURLU VE MÜŞT. EVİ	25.01.2018/4087	1990	38 parsel ve yanı (Bir kısmı yolda kalıyor)
201	SALİH POLAT VE MÜŞT. EVİ	25.01.2018/4087	1994	6
202	YURTSEVER VE MÜŞT. EVİ	25.01.2018/4087	107	1
203	BEKİR VE MÜŞTEREKLERİ EVİ	25.01.2018/4087	107	43
204	COŞKUNEL EVİ	25.01.2018/4087	107	60
205	BENGİSU EVİ	25.01.2018/4087	107	64
206	ŞEN EVİ	25.01.2018/4087	107	76
207	YILMAZ EVİ	25.01.2018/4087	107	126
208	GÖNÜL BUCAK VE MÜŞT. EVİ	25.01.2018/4087	111	4
209	VURAL EVİ	25.01.2018/4087	111	5
210	ABDÜLKADİR GÜRDERE EVİ-I	25.01.2018/4087	112	45
211	KARSLI EVİ	25.01.2018/4087	112	47
212	ABDÜLKADİR GÜRDERE EVİ-II	25.01.2018/4087	112	55
213	MEHMET EMİN YARAŞ EVİ	25.01.2018/4087	112	133
214	AHMET VE MEMET DEMİR EVİ	25.01.2018/4087	114	4
215	MEHMET KÜKRER EVİ	25.01.2018/4087	127	20
216	FUAT ÖZKAN EVİ	25.01.2018/4087	127	24
217	DEDE EVİ	25.01.2018/4087	127	25
218	AHMET DİKMEN EVİ	25.01.2018/4087	127	28
219	ALİ AKGÜL EVİ	25.01.2018/4087	127	67
220	RAŞİT BAYBURTLU EVİ	25.01.2018/4087	83	41
221	SOYLU EVİ	25.01.2018/4087	83	102,103
222	MUSTAFA İLHAN EVİ	25.01.2018/4087	89	27
223	ŞİMŞEK EVİ	25.01.2018/4087	89	28
224	EMİNE BAKIR VE MÜŞT. EVİ	25.01.2018/4087	89	115
225	FATMA BAKIRCI VE MÜŞT. EVİ	25.01.2018/4087	1961	7 parsel ve yanı (Bir kısmı yolda kalıyor)
226	MUSTAFA DOĞAN EVİ	25.01.2018/4087	71	60,61
227	YEŞİLDAĞ EVİ	25.01.2018/4087	73	11
228	MURAT DEMİR EVİ	25.01.2018/4087	73	22
229	FATMA TOKGÖZ EVİ	25.01.2018/4087	73	38
230	İBRAHİM POLAT EVİ	25.01.2018/4087	73	39
231	HASAN AKYÜZ EVİ	25.01.2018/4087	73	45
232	PERİHAN GÜLBAYAZ EVİ	25.01.2018/4087	185	17

**TOKAT (MERKEZ) KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

233	BEHSAT EVİ	25.01.2018/4087	73	65
234	HÜSEYİN ÇETİN EVİ	25.01.2018/4087	369	143
235	İSMAİL BAKİ VE MÜŞT. EVİ	25.01.2018/4087	144	12
236	İBAÇ EVİ	25.01.2018/4087	144	29
237	İSMAİL EFE EVİ	25.01.2018/4087	146	7
238	RESMİGÜL ALTUNTAŞ EVİ	25.01.2018/4087	152	22
239	ALİ OSMAN YILDIZ EVİ	25.01.2018/4087	21	1
240	ŞEVKİ TOSUN EVİ	25.01.2018/4087	22	3
241	KOÇ EVİ	25.01.2018/4087	22	5
242	MERT VE BOZLU EVİ	25.01.2018/4087	215	4
243	ERÇİN EVİ	25.01.2018/4087	215	5
244	MEHMET ŞEVKİ ACAR EVİ	25.01.2018/4087	58	23
245	FARUK SARIER EVİ	25.01.2018/4087	385	24
246	TAHSİN BASKIN VE MÜŞT. EVİ	25.01.2018/4087	386	37
247		01.09.1983	358	63
248	KISA EVİ	25.01.2018/4088	242	1
249	KONUT	02.06.2018/4404	58	25