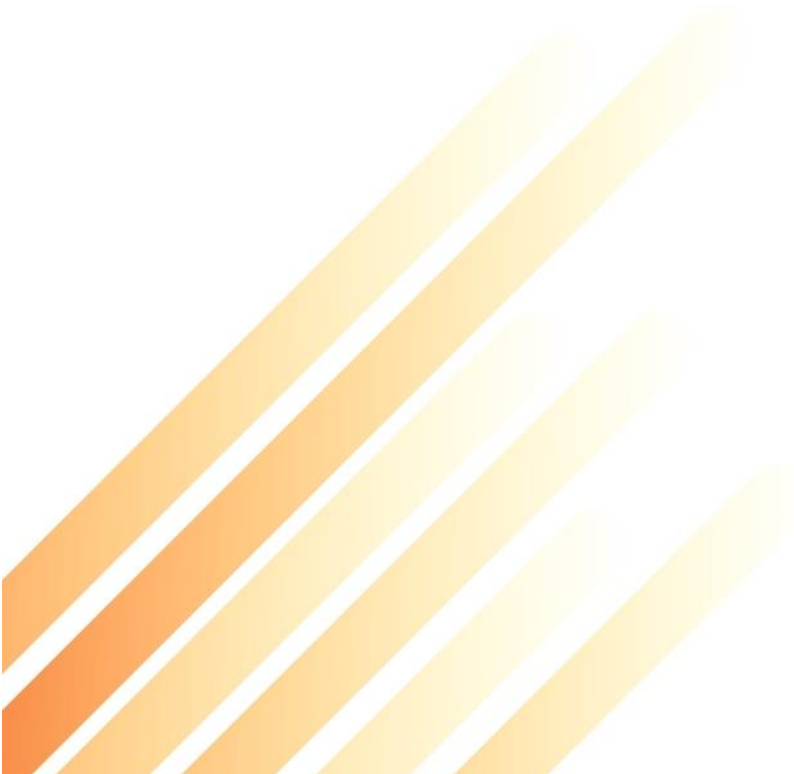


SORGUN 1/5000 ÖLÇEKLİ
MEVCUT DURUM ANALİZ, ARAŞTIRMA
VE
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

GİRİŞ.....	1
1.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ YERİ.....	1
1.1.PLANLAMA ALANIN İL İÇERİSİNDEKİ YERİ	2
2.SOSYAL-EKONOMİK YAPI	4
2.1.TİCARET.....	4
2.2.SANAYİ.....	4
2.3.TARIM VE HAYVANCILIK.....	4
3.MEKANSAL YAPI.....	4
4.JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
5.PLAN KARARLARI	5
5.1.ARAZİ KULLANIM KARARLARI	5
5.1.1.GELİŞME KONUT ALANLARI.....	5
5.1.2.MESKUN KONUT ALANLARI.....	5
5.1.3.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI.....	6
5.1.4.SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	6
PLAN NOTLARI	9

ŐEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1:Sorgun İlçesinin Ülke Bölge İçerisindeki Yeri.....	2
Şekil 2:Sorgun İlçe Haritası	3
Şekil 3:Alanın Uydu Görüntüsü	3
Şekil 4:1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı	8

TABLO DİZİNİ

Tablo 1:Revizyon İmar Planı Alan Dağılımı	7
---	---

GİRİŞ

Kentler, insanların barındığı, sosyal yaşamını sürdürdüğü, ticaret aktivitelerini gerçekleştirdiği, sağlık, yönetim ve kültürel aktivitelerin yaşandığı alanlardır. Gelişen dünya düzeninde artan nüfus değerleri ve ihtiyaçları doğrultusunda kentler de gelişmekte olup, insanların ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik yapılaşmasını sürekli olarak devam ettirmektedir.

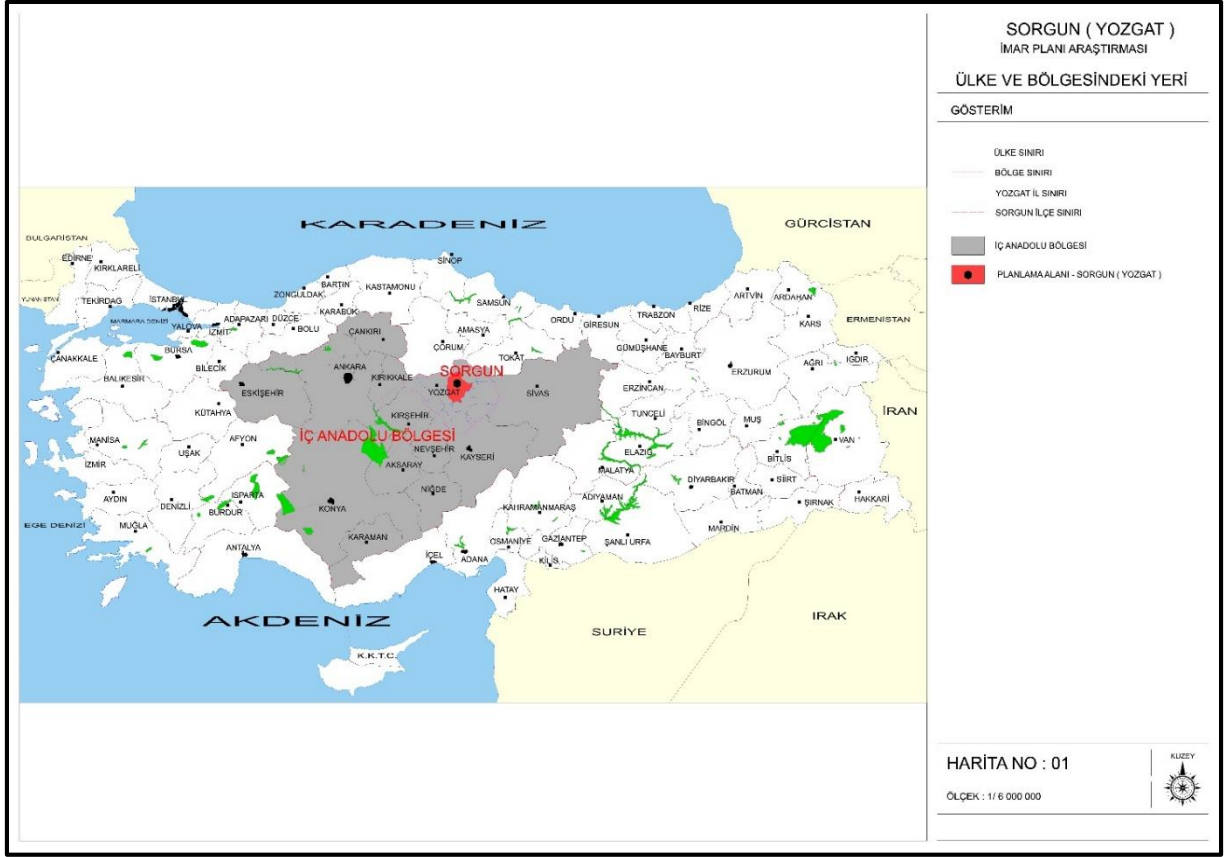
Artan nüfus ihtiyaçlarının karşılanması adına hızla gelişen kentlerin plansız gelişmesi sonucunda bir takım kentsel sorunlar meydana gelmekte olup, bu sorunlar yıllar içinde artarak çözümlenmesi zor bir seviyeye ulaşmaktadır. Kentler tasarlanırken temel hedeflerden birisi olan yaşanabilirlik ve sürdürülebilirlik ilkesi ile hareket edilmesi sonucunda sağlıklı yaşanabilir ve gelecek nesillere aktarılabilir yaşam alanları oluşturulabilir.

Mevcut Durum Analizi kapsamında TÜİK verilerine göre 2022 ilçe geneli nüfusu 79.977 kişi, merkez nüfusu olarak da 55079 kişi yaşayan, ortalama hane halkı büyüklüğü 3.18 ve 12 mahalleden oluşan Sorgun İlçesinde mevcut durum analizi ve sentez çalışmaları yapılmıştır.

1.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ YERİ

Yozgat ili Türkiye İstatistik Bölge Birimi Sınıflaması (İBBS)'na göre Düzey-I TR-7, Düzey-II 'de ise TR-72 Orta Anadolu bölgesinde yer almaktadır. Sorgunun alt bölgelerinde Kayseri ve Sivas illeri yer almaktadır. Kentsel ve altyapısal bakımdan gelişmişlik gösteren Kayseri ve Sivas İlleri yakınlığı sebebi ile sorgun için önemli konumlardadır.

Şekil 1:Sorgun İlçesinin Ülke Bölge İçerisindeki Yeri



Kaynak, Ofis Çalışması

1.1.PLANLAMA ALANIN İL İÇERİSİNDEKİ YERİ

Sorgun Toprakları,1071 Malazgirt zaferinden sonra Türk yurdu olmuştur ve daha sonra bir çok sayıda Türk boylarını bağrında barındırmıştır. Sorgun,1905 yılında belediye hviyetini kazanmış ,26 Haziran 1926 yılında ilçe olmuştur.1928 yılında Köhne-i Kebir (Büyük Köhne) olan ismi Sorgun olarak değiştirilmiştir. Bir ara ilçeye Yeşilova dendiğinde bilinmektedir. 14 ilçesi olan Yozgat ilinin önemli ilçelerinden birisi olan Sorgun İlçesi konum olarak önemli bir yere sahiptir.

2.SOSYAL-EKONOMİK YAPI

Sorgun İlçesinin sosyal ve ekonomik yapısını oluşturan etmenler arasında tarım, hayvancılık ve maden işleri gelmektedir. Alan içerisinde tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin diğer ticari aktiviteler göre fazla olması alanın sosyal ve ekonomik yapısının biçimlenmesinde etkili rol oynamaktadır.

2.1.TİCARET

Alan içerisinde ticaret aktivitelerinin aktif olarak yapıldığı alan, Sorgun İlçesinin eski ve önemli bir yerleşim olan Cumhuriyet Caddesi ve etrafında gerçekleşmektedir. Sorgun İlçesinde yerleşimin başladığı ilk bölge olan yeni mahallesi ve çevresinde bulunan Hanbaşı, Bahçelievler, Agahefendi mahalleri doğrultusunda uzanan ticaret alanlarının MİA bölgesi olarak Hanbaşı, Bahçelievler mahallesinde yer seçimi yaptığı görülmektedir.

2.2.SANAYİ

Sorgun İlçesinde sanayi aktiviteleri yapılmakta olup , ağırlıklı olarak küçük sanayi tesislerinden oluşmaktadır. Alan içerisinde lojistik destekli büyük üretim fabrikaları yerine ağırlıklı olarak araç tamirat-tadilat işleri ile uğraşan küçük sanayi tesislerinden oluşmaktadır. mevcut durumda bulunan Küçük Sanayi alanları yerel halkın ihtiyaçlarına göre şekillenmiştir.

2.3.TARIM VE HAYVANCILIK

Sorgun ilçesinde tarımsal aktiviteler, genel olarak köylerde ve kentin çeper bölgelerinde yer almaktadır. Tarımsal ve hayvansal aktivitelerin alan üzerinde önemli bir yer almasının sebebi, sorgun ilçesinin coğrafi ve toprak zenginliği bakımından elverişli olmasından kaynaklıdır. Alan içerisinde hayvansal aktiviteler genel olarak köylerde yapılmakta olup kent içerisinde çok fazla yer etmemektedir.

3.MEKANSAL YAPI

Tarihi süreç bakımından kökeni oldukça eskiye dayanan Sorgun İlçesi, 1071 Malazgirt zaferinden sonra Türk Yurdu olmuştur. 1905 yılında belediye hüviyetini kazanmış olup, 26 haziran 1926 yılında ilçe olmuştur. 1928 yılında K hne-i Kebir adı Sorgun olarak değiştirilmiştir. Tarihi süreç içerisinde çevresinde bulunan diğer il celere kıyasla hızla gelişmiş olup jeotermal kaynakların keşfi ile birlikte kent içerisindeki mek nsal değişimler hızla süreç kazanmıştır. İlçe merkezi içerisinde yapılaşma ilk olarak Yenimahalle'de başlamış olup nüfus

değerlerinin artışı ve doğan yeni ihtiyaçlar yüzünden, alanın coğrafi özelliklerine göre yatay bir gelişim göstermiştir.

4.PLAN KARARLARI

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Ek- 2’de yer alan Açıklamalar bölümü 11. Maddesinde “6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun uyarınca yapılacak planlarda plan kararı ile tayin edilen standartlar ve gösterimler, planda veya ilgili yönetmeliğinde tayin edilmemiş ise gerekli görülmesi halinde bu standartlar uygulanır.” denilmektedir. Hazırlanan imar planı bütününde yer alan sosyal ve teknik altyapı alanlarının adet ve alan büyüklükleri, mümkün olduğunca Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ek- 2’de yer alan Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri de dikkate alınarak düzenlenmiştir.

Sorgun İlçesi için, 2012 yılında yapılan uygulama imar planında 2030 yılı hedeflenmiş olup o tarihte resmi gazetede yayımlanan kriterlere göre alan dağılımı yeterlilikleri uygun bulunmuştur. Alan için yapılan revizyon imar planında 2050 yılı nüfus kararları hedeflenerek 2030 yılı projeksiyon kararları ve 2050 yılı projeksiyon kararları arasındaki farka göre ilave altyapı ve donatı alanları önerilmiştir. Yapılan bu çalışmada 14 Haziran 2014 tarihli 29030 sayılı resmi gazetede yayınlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kararlarına uyularak alanlar önerilmiştir.

5.1.ARAZİ KULLANIM KARARLARI

5.1.1.GELİŞME KONUT ALANLARI

Gelişme konut alanları Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ve ulaşım hiyerarşisi dikkate alınarak bütünlük sağlayacak şekilde planlanmıştır. Toplam Gelişme konut alanları 625.19 ha büyüklüğündedir.

5.1.2.MESKUN KONUT ALANLARI

Alan içerisinde bulunan yapılaşmış meskun konut adalarının fonksiyonları değiştirilmemiş olup, daha önce belirlenmiş olan imar hakları korunmuştur.

5.1.3.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

5.1.3.1.TİCARET ALANLARI

Planlama alanında; nüfusun ticaret ihtiyaçlarını toplu halde karşılayabileceği ticaret alanı önerilmiştir. Ticaret alanları toplam 101,46 ha büyüklüğündedir.

Bu alanlarda; İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilir.

5.1.3.2.TİCARET-KONUT ALANLARI

Planlama alanında; kentsel yaşam standartları ve ulaşılabilirlik açısından Ticaret-Konut Alanları önerilmiştir. Bölgede yaşayacak nüfusun günlük ve saatlik ticaret ihtiyaçlarını karşılamak amaçlanmıştır. Ticaret- Konut Alanları toplam 14,81 ha büyüklüğündedir

5.1.3.3.RESMİ KURUM VE BELEDİYE HİZMET ALANLARI

Alan içerisinde mevcut durumda bulunana Belediye Hizmet Alanı ve Resmi Kurum alanları belirli bir düzeyde korunmuştur.

5.1.4.SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

5.1.4.1.SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

Halkın sosyal ve kültürel faaliyet ihtiyaçlarının karşılanması adına belirlenen alanlar olup, plan üzerinde 88 392.66 m² sosyal tesis, 29 887.63 m² kültürel tesis alanı önerilmiştir.

Bu alanlar; Kütüphane, sergi salonu, müze, sinema ve tiyatro, kreş, anaokulu, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, kadın ve çocuk sığınma evi, şefkat evleri gibi kullanımlara ayrılan tesislerin tek başına veya birkaçının bir arada yapılabildiği alanlardır.

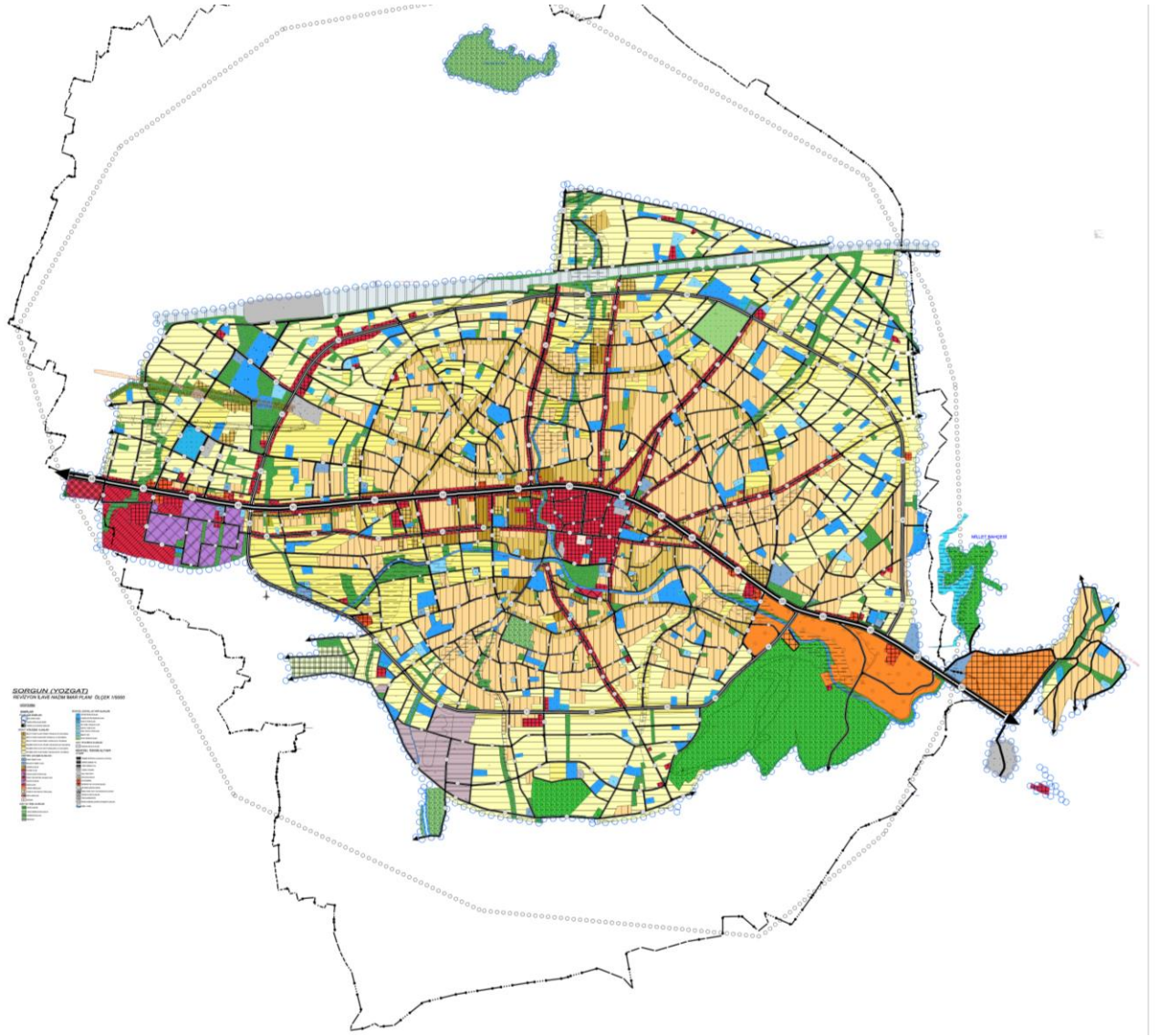
5.1.4.2.İBADET ALANLARI

İbadet alanları planlama alanının doğu ve batı kısmına hizmet verebilecek şekilde ayrı ayrı konumlandırılmıştır. Toplam yüzölçümleri 11,13 ha ibadet alanı önerilmiştir.

Tablo 1:Revizyon İmar Planı Alan Dağılımı

Alan Adı	Adet	Durum (m ²)
PAZAR ALANI	2	12539.4
BAKIM AKARYAKIT	14	71593.96
RAYLI TOP TAS IST	1	114815.31
ASKERI ALAN	2	5500.24
BARAJ MÜKREMIN	1	77017.91
BHA	13	83813.36
DEPOLAMA	1	1018.92
DERE KANAL	166	205093.36
IBADET ALANI	49	111384.1
EGITIM	134	785773.19
YUKSEKOGRETİM	4	83252.16
TARIM HAYVANCILIK	2	81045.05
SANAYİ TESİS	2	3664.4
KDKCA	7	186680.86
KHS	6	272470.34
KONUT TİCARET	25	148190.42
KÜLTÜREL TESİS	17	29887.63
KUÇUK SANAYİ	9	245298.5
MEZARLIK	4	336498.21
PARK	274	1513963.03
KHA	18	68535.99
REKREASYN	5	1502477.21
SAGLIK ALANI	31	132163.41
SOSYAL TESİS	23	88392.66
SPOR ALANI	4	114227.86
TEKNİK ALTYAPI	5	104202.18
OTOGAR	1	3414.55
TİCARET	228	1014670.4
TOPLU İSYERLERİ	1	41691.83
TRENK	2	476554.76
TURİZM	7	499045.57
OTOPARK	7	24000.51
MEYDAN	2	6722.39
KONUT GEL DUSUK	253	5898462.44
KONUT GEL ORTA	188	2339710.38
KONUT MEV DUSUK	237	5494270.32
KONUT MEV ORTA	124	1045748.43
KONUT GEL YUKSEK	6	32448.31
KONUT MEV YUKSEK	24	158251.52
TİCARET TURİZM	2	242591.88
SAGLIK TESİSİ	1	2214.31

Şekil 4:1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı



PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

- 1. İMAR PLANI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜNDÜR AYRILAMAZ.**
- 2. İMAR PLANLARINDA VE BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.**
- 3. İMAR PLANLARININ ONANDIĞI TARİHTEN SONRA BU YASA VE YÖNETMELİKLERDE DEĞİŞİKLİK YAPAN, YÜRÜRLÜKTEN KALDIRAN, YA DA BU KONULARDA YÜRÜRLÜK KAZANACAK OLAN YASA VE YÖNETMELİKLER BU PLANLAR İÇİN DE GEÇERLİ OLACAKTIR.**
- 4. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE OTOYOL, EĞİTİM TESİS ALANLARI, SAĞLIK TESİS ALANLARI, İDARİ TESİS ALANLARI, SOSYO-KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, RESMİ-İDARİ TESİS ALANLARI, İBADET ALANLARI AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZLAR.**
- 5. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 6831/3373 SAYILI ORMAN KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.**
- 6. ORMAN ALANLARINDA ORMAN KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. İLGİLİ KURUMDAN TAHSİS VE GEREKLİ İZİNLER ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.**
- 7. 25.01.2016, 22.03.2016 VE 05.05.2013 TARİHLERİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK –JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE EKLERİNDE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE KESİNLİKLE UYULMASI GEREKLİDİR.**
- 8. REVİZYON İMAR PLANINA AİT JEOLJİK – JEOTEKNİK RAPORUN YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ İLE SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMLERİNDE SUNULANARAZİ KULLANIMI – PLANLAMA – VE YAPILAŞMA KRİTERLERİ; İMAR PLANI ÇALIŞMALARI İÇİN “PLAN NOTU” OLARAK KABUL EDİLİR.**

9. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĐÜ 23. BÖLGE MÜDÜRLÜĐÜNÜN 11.06.2018 TARİH VE 420084 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN AŐAĐIDAKİ HUSUSLARA UYULACAKTIR.

9.1. YAPILAN ÇALIŐMALARDA, İLGİ YAZI EKİNDE GÖNDERİLEN PAFTALARDA YER ALAN VERİLER VE ARAZİDE YAPILAN TESPİT VE İNCELEMELERE GÖRE KRİTİK KESİTLER ARAŐTIRILMIŐ, Q100+HAVA PAYI VE Q500 TAŐKIN DEBİLERİNDEN BÜYÜK OLANI SEÇİLEREK BU DEBİYE GÖRE BOYUTLANDIRMA YAPILMIŐ VE YETERSİZ KESİTLER İÇİN TAŐKIN ALANLARI İŐARETLENMİŐTİR. KESİTİN YETERLİ OLDUĐU DERE YATAKLARINDA MEVCUT ŐEV ÜST NOKTASINDAN İTİBAREN DERE YATAĐI SINIRLARININ KORUNMASI GEREKMEKTEDİR.

9.2. EĞİMİ YÜKSEK DERE YATAKLARINDA, SÜRÜKLEME GÜCÜNÜ AZALTMAK AMACIYLA EĞİM DÜŐÜRÜCÜ TESİSLER YAPILMALIDIR.

9.3. DERE YATAĐI SINIRLARI İÇERİSİNDE HİÇBİR FAALİYETTE BULUNULMAMASI GEREKMEKTEDİR.

9.4. TAŐKIN SAHALARINDA TAŐKIN KONTROL ÖNLEMLERİ ALINMADAN İMARA AÇILMAMASI GEREKMEKTEDİR.

9.5. SU TAŐKIN SEVİYESİNE ESAS, DERE KENARLARINA İNŐA EDİLEN DUVAR VEYA DÜZENLENMİŐ YADA YÜKSELTİLMİŐ ZEMİNİN ÜST KOTU, DERE KRET KOTUDUR. TAŐKIN TESİSİ İNŐA EDİLMEMİŞ DERE YATAKLARINDA İSE DERE KRET KOTU, İŐARETLENEN TAŐKIN ALANI ÜST KOTU, TAŐKIN ALANI İŐARETLENMEMİŐ İSE DERE YATAĐI ŐEV ÜST KOTUDUR. TAŐKIN KONTROL TESİSİ İNŐA EDİLMİŐ VEYA EDİLMEMİŞ DERE YATAĐI KENARLARINA YAPILACAK BİNALARDA, İSKAN EDİLEN KATIN TABAN KOTU İLE BİNA, OTO PARK GİBİ GİRİŞ KATLARI, SU SEVİYESİNE GÖRE HESAPLANAN DERE KRET KOTU SEVİYESİNİN EN AZ 1,50 M ÜZERİNDE OLMALIDIR.

9.6..DERE YATAĐI KESİTLERİ VE ŐEVLERİNİN KORUNMASI, YATAK İÇLERİNİN TEMİZ TUTULMASI, ÇÖP, MOLOZ, HAFRİYAT VS. ATILMAMASI, İLGİLİ BELEDİYESİNCE DERE YATAKLARININ VE MENFEZLERİN PERİYODİK OLARAK TEMİZLİĞİNİN YAPILMASI GEREKMEKTEDİR. DERELERİN VE KURU

DERELERİN MANSAP VE DRENAJ KOŞULLARININ SAĞLANMASI GEREKMEKTEDİR.

9.7.DERE YATAKLARI İLE ETKİLEŞİM İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPI VE ÇALIŞMA İÇİN DSI'DEN GÖRÜŞ ALINMASI GEREKMEKTEDİR.