



**TOKAT İLİ NİKSAR İLÇESİ 1. ve 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT, KENTSEL SİT,
KENTSEL+ 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ve YÖNETİM ALANI SINIRLARI
İÇERİSİNDE 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

EG PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM HİZMETLERİ A.Ş.



İçindekiler

1. Planlama Alanına İlişkin Araştırmalar	7
1.1. Tarihsel Araştırmalar	7
1.1.1. Tarihsel Süreç İçerisinde, Kronolojik Olarak Belirlenmiş Dönemsel, Yönetsel, Sosyolojik, Ekonomik vb. Bilgiler, Önemli Olaylar	7
1.1.2. Tarihsel Gelişim (Çeşitli Dönemlerde Mekânın Gelişmesi / Değişmesi, Kent Elemanlarının Oluşumu / Gelişimi/ Yer Seçimi)	8
1.2. Fiziki ve Doğal Veriler	10
1.2.1. Jeomorfolojik ve Topografik Yapı	10
1.2.2. Eğim Durumu.....	12
1.2.3. İklim Yapısı.....	16
1.2.4. Ekolojik Yapı (Flora/Fauna).....	16
1.2.5. Su Kaynakları	17
1.3. Korumaya İlişkin Veriler.....	19
1.3.1. Sit Sınırlarının Biçimlenme Süreci.....	19
1.3.2. Kurul Kararları	20
1.3.3. Korumaya Katılım (Eğilimler/Talepler)	30
1.3.4. Sit Alanının Alan Bütününde ve Bölgedeki Yeri ve Önemi	30
1.4. Geçmişteki ve Mevcut Planlara İlişkin Araştırma	31
1.4.1. Planlama Alanın Kent İçindeki Yeri ve İşlevi, Planlama Alanıyla Etkileşim	31
1.4.2. Daha önce yapılmış ve onaylanarak kesinleşmiş ve uygulamaya konulmuş değişik kapsam ve ölçekteki imar planlarının, değişikliklerinin ve bunların etkilerinin analizi	33
1.5. Geçmişte Uygulanan ve Bugün Yürürlükte Olan Planların Etkisi.....	33
1.5.1. Yürürlükte olan planların kapasite ve uygulamadaki etkinliklerinin araştırılması, bu planlara ilişkin projeksiyonların araştırılması ve günümüz koşullarıyla karşılaştırılması	34
1.6. Nüfus-Demografik Yapı.....	39
1.6.1. Nüfusun Değişimi (geçmiş yıllardaki nüfus, yıllık değişim oranları, artış-eksilme hızı, ortalama yıllık değişimler, önemli sapmalar vb.)	39
1.6.2. Nüfusun Mekâna Dağılımı (Mahalleler ya da planlama analiz üniteleri ölçeğinde nüfusun dağılımı ve değişimi).....	39
1.7. Ekonomik Yapı	39
1.7.1. Konularında Sektörel Yapı Analizleri	39
1.7.2. Yerel Üretim/Hizmet Biçimi Özellikleri.....	40
1.7.3. Üretim/Hizmet Biçimlerinin, Ekonomik Verilerin Fiziki Mekâna Yansıması	40
1.7.4. Ürün/Hizmet Sunuş/Satış Biçimleri.....	43
1.7.5. Ekonomik Faaliyetler İçin Örgütlenme Yeteneği	44
1.8. Sosyal Yapı	45
1.8.1. Sosyal Yaşam ve Özellikleri, Sosyal Gelişim.....	45
1.8.2. Sosyal Tabakalaşma.....	45
1.8.3. Mahallere Göre Meslek Gruplarının Dağılımı.....	46
1.8.4. Okullaşma Oranı ve Ailede Bağımlılık Oranı.....	47
1.8.5. Alan Kullanıcılarının Yönelim/Eğilim/ Talepleri, Alana İlişkin Düşünceleri	49
1.9. Fiziki Mekân Araştırması.....	50
1.9.1. Sınırlar (il, ilçe, belediye, köy, mahalle, sit, milli park vb. sınırlar)	50
1.9.2. Enerji	54
1.9.3. Kanalizasyon.....	56
1.9.4. Katı Atık	56
1.9.5. Çevre Değerleri (Baskın İmgeler, Alan İşaretleri, İzler, Odak Noktaları, Mekân Oluşumları, Röperler, Cepheler, Vistalar, Bakı Noktaları, Simgesel Öğeler, Siluet, Görünüm vb.) ile Bunları Olumlu/Olumsuz Etkileyen Unsurlar.....	56
1.9.6. Çevre Kalitesi ve Sorunları (Hava, Su, Toprak Kirliliği, Ses Şiddeti, Gürültü, Koku, Vibrasyon vb.).....	58

1.9.7.	Mülkiyet	58
1.10.	Gelişme Eğilimleri- Finansman Analizi, Üst Plan Kararları ve Yasal Çerçeve	59
1.10.1.	Yasal-Yönetimsel Sınırlamalar ve Belirleyiciler.....	60
2.	Planlama Alanına İlişkin Sorunlar-Olanaklar:	63
2.1.	Sorun Formülasyonu	63
2.1.1.	Fiziki Mekân/Çevre/Dokuya İlişkin Sorunlar	63
2.1.2.	Sosyal/Ekonomik Sorunlar	65
2.1.3.	Korumaya İlişkin Sorunlar	67
2.2.	Olanakların Belirlenmesi	68
2.2.1.	Yasal Olanaklar	68
2.2.2.	Yönetimsel Olanaklar	68
2.2.3.	Finansal Olanaklar	68
2.3.	Risk Analizi.....	71
2.3.1.	Mevcut Riskler.....	71
3.	Sentez, Eşik Sentezi, Değerlendirme, Amaçlar ve Hedefler	73
3.1.	Değerlendirme.....	73
3.1.1.	Eşik Sentezi, Koruma Amaçlı İmar Planının Müdahale Çerçevesi	73
3.1.2.	Sentez.....	76
3.1.3.	Koruma - Planlama Sürecine İlişkin Değerlendirmeler.....	78
4.	Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Kararları	87
4.1.	Mevcut Arazi Kullanımı.....	87
4.1.1.	Konut Yerleşme Alanı	89
4.1.2.	Ticaret Birimleri, Merkezi İş Alanı	89
4.1.3.	Kentsel Yeşil Alanlar	89
4.1.4.	Mezarlık Alanları.....	89
4.1.5.	Kentsel Sosyal Donatı (Eğitim, Sağlık, Sosyal, Dini ve Kültürel Donatılar, Kentsel Spor Alanları vb.).....	89
4.2.	Planlama Alanının Mevcut Nüfusu ve Hesaplama Yöntemi	92
4.2.1.	Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Alan Bütünü, Alan Dağılımı	94
4.2.2.	Planlama Alanı Projeksiyon Nüfusu.....	97
4.2.3.	Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Nüfusu	98
4.2.4.	Planlama Alanının Düzenleme Ortaklık Payı ve Kamulaştırma Ortaklık Payı Hesaplamaları.....	98
4.2.5.	Planlama Alanının Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarının Yeterliliği	99
5.	Diplomalar ve Diğer Belgeler.....	102
6.	Kaynakça.....	109

Tablolar Listesi

Tablo 1: Planlama Alanı Eğitim Analizi.....	12
Tablo 2: Tokat İlinin Akarsuları	17
Tablo 3: Tokat İlinin Yeraltısıuyu Potansiyeli.....	19
Tablo 4: Planlama Alanı İçerisindeki Kültür Varlıkları Listesi.....	23
Tablo 5: Niksar İlçesi Kentsel Alanında Bulunan Mahallelerin Nüfusu (2019)	39
Tablo 6: İş Yerinin Bulunduğu Mahalle	40
Tablo 7: İşyeri Yapı Tipi	41
Tablo 8: İş yeri Niteliği	41
Tablo 9: İşyerlerinin Mülkiyet Durumu	41
Tablo 10: İş Yeri Büyüklüğü	41
Tablo 11: Bina Yapım Yılı.....	42
Tablo 12: Ne Zamandan Beri Binada İş Yapıldığı.....	42
Tablo 13: İş Yerinde Çalışan Sayısı	43
Tablo 14: Çalışanlara Servis Sağlanıp Sağlanmadığı	43
Tablo 15: Hangi Yıldan Beri Bulunduğu Mahallede İş Yapıldığı	43
Tablo 16: Mahallede İş Yeri Açma Nedeni	43
Tablo 17: İş Hayatına Hangi Mahallede Başlandığı	44
Tablo 18: İş Yerini Başka Mahalleye Taşıma Nedeni	44
Tablo 19: Niksar İlçesinde Bulunan İşletmelerin Firma Türüne Göre Dağılımı.....	45
Tablo 20: Planlama Alanı Mahallelere Göre Meslek Grupları	46
Tablo 21: Bağımlı Yaş Verileri, 2019	47
Tablo 22: 2019 Yılı Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı	47
Tablo 23: Tokat İli 6 Yaş üzeri Nüfusun Okuryazarlık Durumu, 2019	48
Tablo 24: Niksar İlçesi 6 Yaş üzeri Nüfusun Okuryazarlık Durumu, 2019.....	49
Tablo 25: Tokat ve Niksar İlçesi 6 Yaş Üzeri Nüfusun Okuryazarlık Düzeyinin Yıllara Göre Dağılımı, 2019.....	49
Tablo 26: Planlama Alanı İçerisindeki Koruma Alanları, Sit Alanları.....	52
Tablo 27: 2018 Yılı İçin Niksar Belediyesince Toplanan Atık Miktarı.....	56
Tablo 28: Mülkiyet Sahipliliği.....	58
Tablo 29: Mevcut Arazi Kullanımı Alan Dağılımı.....	87
Tablo 30: Konut Adedi ve Nüfus Kapasiteleri	92
Tablo 31: Planlama Alanı Tahmini Nüfusu (TÜİK 2019 Verisi).....	94
Tablo 32: Revizyon Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, Alan Dağılımı.....	97
Tablo 33: Planlama Alanı Öneri Nüfusu.....	98

Haritalar Listesi

Harita 1: Niksar Şehrinin Gelişim Haritası	10
Harita 2: Niksar Kalesi Yönetim Alanı Sınırı	20
Harita 3: Niksar İlçesi Revizyon Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı.....	101

Grafikler Listesi

Grafik 1: Toplam Yaş Bağımlılık Oranı Genel Değerlendirilmesi	47
Grafik 2: Alan Dağılımı	88

Fotoğraflar Listesi

Fotoğraf 1: Niksar İlçesi Genel Görünüm	8
Fotoğraf 2: 1930'lu Yıllarda Niksar	9
Fotoğraf 3: 1960'lu Yıllarda Niksar	9

Analiz Paftaları

Analiz 1: Planlama Alanı Jeolojik Yapı Analizi	13
--	----

Analiz 2: Planlama Alanı Eğim Analizi	14
Analiz 3: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi.....	15
Analiz 4: Su Kaynakları.....	18
Analiz 5: Korunan Alanlar, Tescilli Yapı ve Parseller	29
Analiz 6: Planlama Alanının Kent İçerisindeki Konumu	32
Analiz 7: Planlama Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	38
Analiz 8: Mahalle Sınırları	51
Analiz 9: Sit Alanları Analizi	53
Analiz 10: Teknik Altyapı	55
Analiz 11: Baskın İmgeler, İzler, Odak Alanları, Bakı Noktaları	57
Analiz 12: Sorunlar ve Olanaklar	70
Analiz 13: Eşik Sentezi Paftası	75
Analiz 14: Sentez Paftası.....	77
Analiz 15: Mevcut Arazi Kullanımı	91

Proje Uzmanları

Serdar M.A. NİZAMOĞLU	:	Şehir Plancısı
Erden GÜVEN	:	Mimar
Şahin YILDIRIM	:	Arkeolog
Hande AKSOY	:	Sosyolog
Nüvit BAYAR	:	Restoratör Mimar
Dilek YÜRÜK	:	Peyzaj Mimarı
Levent GEÇKALAN	:	Sanat Tarihçi

Proje Çalışma Ekibi

Burak ÖZGÜR	:	Şehir Plancısı
İrem NALBANT	:	Şehir Plancısı
Göksel ÜSTÜNDAĞ	:	Şehir Plancısı
Sevina ORAK	:	Şehir Plancısı
Akın AKÇAY	:	Şehir Plancısı
Nilüfer Kübra DÖNER	:	Arkeolog

Destek Ekibi

Ceren İLTER	:	Şehir Plancısı
Bilge N. BEKTAŞ	:	Şehir Plancısı
Cem BAYTEMUR	:	Stajyer Şehir Plancısı
Ekinsu GÜNGÖRDÜ	:	Stajyer Şehir Plancısı
Burak TOPKALE	:	Stajyer Şehir Plancısı

1. Planlama Alanına İlişkin Araştırmalar

1.1. Tarihsel Araştırmalar

1.1.1. Tarihsel Süreç İçerisinde, Kronolojik Olarak Belirlenmiş Dönemsel, Yönetsel, Sosyolojik, Ekonomik vb. Bilgiler, Önemli Olaylar

Tarihi geçmişi Hititler dönemine kadar giden Niksar, İç Anadolu'yu Karadeniz'e, İran'ı İstanbul'a bağlayan yolların kesiştiği noktada yer almaktadır. Bundan dolayı tarih boyunca ekonomik ve askeri (stratejik) açıdan önemli olmuştur (Tokat Valiliği). Tarihsel süreç içerisinde Niksar'da yaşanan önemli tarihi olaylar aşağıda sıralanmıştır;

Hititler döneminde sonra Niksar, Pers, İskender ve Selevkoslar dönemini yaşamış, MÖ 3. yüzyılda da Pers asıllı I. Mithridat'ın kurduğu Pontus Krallığı'nın egemenliğine girmiş ve Pontus krallarının yazlık ikametgâhı olmuştur.

Tarihi çağlar boyunca çok önemli depremlerin odak merkezi olan Niksar bu depremlerden büyük ölçüde etkilenmiştir. MÖ 330 yılında Niksar'da deprem görülmüştür. Bilinen ikinci büyük deprem MS 344 yılında yaşanmıştır. Üçüncü büyük deprem ise MS 449 yılında olmuştur.

MÖ 150-166 yılları arasında Pontus krallarının ikamet yeri olmuştur. MÖ 66 yılına gelindiğinde ise Pontus krallığına son veren Pompeius döneminde Niksar, Roma hâkimiyetine girmiştir. MÖ 63 yılında Pompeius tarafından düzenlenerek kurulmuş olan 11 Roma eyalet şehriden biri olmuştur. Bu dönemde Niksar "Neocaesarea" olarak anılmaktadır. MÖ 8 yılında İmparator Augustos şerefine Niksar'ın adı "Sebaste" olarak değişmiştir. MS 14-17 yılları arasında Roma imparatoru Tiberius zamanında Niksar'ın adı "Neocaesarea (Yeni Kayseri)" olarak tekrar değişmiştir. MS 117-138 yıllarında İmparator Hadrianus döneminde, Pontus eyaletinin başkenti ilan edilen Niksar'ın adı yeniden değişerek "Hadrianapolis" olmuştur.

161-169 yıllarında Niksar'da, İmparator Verius adına büyük bir tapınak yapılmıştır. 212 yılında Niksar'ın ilk piskoposu Gregorius Thaumaturgus doğmuştur. 222-238 yıllarında ise Suriyeli Roma İmparatoru Alexander Severus da kendini ilahlaştırmak adına bir tapınak inşa ettirmiştir. İmparator 1. Constantinus'un toplantı başkanlığından sonra özgürleşen Hristiyanlar 314 yılında büyük bir dini toplantı düzenlemiştir.

423 yılında Roma'nın ikiye bölünmesiyle Niksar, Bizans egemenliğine girmiştir. 1067 yılına gelindiğinde Bizans'ın doğudan gelen Türkmenlere direnmemesiyle Niksar Türklerle bırakılmış ancak 1068 yılında İmparator Romanos Diogenes'in Sivas'a gelmesiyle Türkler Niksar'dan çekilmiştir. Malazgirt Savaşı sonrasında ise Eksükoğlu Artuk Bey Niksar'ı fethetmiştir. Artuk Bey'in merkeze gelmesi üzerine Norman Reisi Russel'in Niksar'ı ele geçirmesi beraberinde kentte karışıklığı getirmiştir. 1083 yılına gelindiğinde Niksar Melik Danişmend Ahmet Gazi tarafından fethedilmiştir. Danişmendli Gümüştekin Ahmet Gazi Antakya Prensi Bohemund ve Salerno Kontu Richard'ı tarafından esir alarak Niksar Kalesi'ne hapsedilmiştir. 1100 yılında esir alınan prens 1103 yılında serbest bırakılmıştır. 1105 yılında Danişmend Gazi'nin ölümüyle yerine oğlu Emir Gazi gelmiştir. 1127 yılında Danişmendlilerin başkenti Niksar'dan Malatya'ya taşınmıştır. Emir Gazi'nin ölümüyle yerine oğlu Muhammed melik olmuş, Melik Muhammed'in ölümü ile Danişmendliler üçe ayrılmıştır.

1166 yılına gelindiğinde Selçuklulara karşı bağımsızlık mücadelesi veren Nizamettin Yağıbasan'ın ölümü ile oğlu Cemal'in iki yıllık iktidarı başlamıştır. Danişmendliler'in son hükümdarı Zünnun'un iktidarından sonra 1175 yılında Selçuklu Sultanı 2. Kılıçarslan Niksar'ı fethetmiş ve Niksar'da Anadolu Selçukluları Dönemi başlamıştır. Daha sonrasında Kılıçarslan ülkesini on bir oğluna bölmüş, Niksar'da ise Nasrettin Berkioruk Şah dönemi başlamıştır. 1197 yılına gelindiğinde Niksar, Selçuklu Devleti'nin başkenti olan Konya'ya bağlanmıştır.

İlhanlılar'ın 1243 yılında Niksar'ı ele geçirmesiyle Muineddin Pervane Niksar emiri olarak atamış, 1277 yılında ise idam edilmiştir. 1340 yılında İlhanlı egemenliği yerini Eretna Beyliği almış, Doğançık Bey Niksar'ı ele geçirmiştir. Doğançık Bey'in ölümü ile Oğlu Tacettin Bey Karahisar Caniği'ne

egemen olmuş ve Trabzon İmparatoru 3. Aleksios'un kızı Endokia ile evlenmiştir. 1386'da Bafra, Ordu ve Niksar'ı içine alan bölgede Tacettinoğulları Beyliği'ni kurmuştur. Tacettin Bey'in ölümü ile Niksar Kadı Burhanettin'in eline geçmiştir. Daha sonrasında Burhanettin yönetimi Tacettin'in oğlu Mahmud'a bırakmıştır.

1396 yılında Yıldırım Beyazıt döneminde Osmanlıların Niksar'a girmiş, 1402 Timur'un işgaline uğramıştır. 1410 yılında ise Niksar Timur işgalinden kurtularak tekrar Osmanlı egemenliğine girmiştir. 1461 yılında Fatih Sultan Mehmet, 1512 yılında Yavuz Sultan Selim Niksar'a gelmiştir. Kanuni Sultan Süleyman'ın oğlu doğu seferi dönüşünde ordusunun bir kısmını Niksar'da kışlatmıştır.

1840 yılında Niksar, 9 nahiyesi, 80 köyü, 21000 nüfusuyla, Sivas Vilayeti'nin Tokat Sancağı'na bağlı bir kazadır.

93 Harbi sırasında Batum'dan gelen Gürcülerin ve Kafkasya'dan gelen Çerkezlerin Niksar ve köylerine yerleştirilmeleri ve 20 Haziran 1919'da Niksar Hükümet Konağı'nın önünde miting düzenlenmesi Niksar tarihindeki diğer önemli olaylardandır.

1.1.2. Tarihsel Gelişim (Çeşitli Dönemlerde Mekânın Gelişmesi / Değişmesi, Kent Elemanlarının Oluşumu / Gelişimi/ Yer Seçimi)

Niksar İlçesi, kuzeyinde bulunan Canik Dağlarının Kelkit Vadisi'ne inen eteklerinde kurulmuş olup, Kelkit Çayı Vadisi boyunca doğu-batı doğrultusunda uzanan bir yerleşim yapısı göstermektedir. Canik Dağları deniz paralel uzanan platolarla kaplıdır. Akarsular bakımından oldukça zengin olan Niksar toprakları Kelkit Çayı sular, Karadeniz Bölgesinin en önemli ovalarından birisidir. Bununla birlikte Niksar ilçesi, İç Anadolu'yu (Sivas-Tokat-Niksar-Akkuş-Ünye yolu ile) Karadeniz'e, Doğu Anadolu'yu (Erzincan- Reşadiye-Niksar-Erbaa-Amasya yolu ile) Batı'ya bağlayan yol kavşakları üzerinde yer almaktadır (K. Saygılı, 2000).

Fotoğraf 1: Niksar İlçesi Genel Görünüm



Kaynak: tokattan.net

Niksar, Anadolu Türk şehrinin en erken ve en seçkin örneklerinden biridir. Kentin geçmişi Pontus medeniyetine hatta daha öncesine kadar uzanmaktadır. Tarihi devirlerde savunma fonksiyonunun öne çıktığı bir kale kent niteliğindeki şehir; yönetim, tarım, ulaşım ve buna bağlı ticaret fonksiyonları ile önemli bir merkez olmuştur. Verimli bir ovanın ortaya çıkardığı tarımsal zenginlik, bozulmamış doğal alanlar, zengin kültürel yapısı, çok sayıda tarihi eseri ve şehirli gelenekleriyle yaşamaya devam etmektedir.

Şehirde bulunan tarihi eserlerin, geleneksel stilde inşa edilmiş evlerin dağılışına bakıldığında Niksar Kalesi ve yakın çevresinin antik çağdan günümüze değin bir yerleşim alanı olduğunu görülmektedir. Tarihi devirler boyunca şehrin Niksar Kalesi'nin bulunduğu tepeyi kuzeyden ve güneyden derin vadilerle sınırlandıran Çanakçı ve Maduru Derelerinin vadileri içerisinde geliştiği söylenebilir. Anadolu'daki pek çok kentte olduğu gibi şehrin böyle bir alanda kurulmasının nedeninin savunma ihtiyacıyla ilgili olduğu düşünülmektedir (E. Yürüdü, 2009).

Niksar tarihine damgasını vuran tarihsel dönem Danişmendiler dönemidir. Sonrasında Selçuklu hâkimiyetinin izleri de bu kente sinmiş durumdadır. Nizameddin Yağıbasan (1143-1164) Sivas ve Niksar'da bir takım imar faaliyetlerinde bulunmuş cami, medrese, türbe, imarethane ve hanlar yaptırmıştır. Ulu Camii, Danişmend Gazi Türbesi ve Anadolu'daki ilk medreselerden olan Yağıbasan Medresesi bu dönemde yaptırılmıştır.

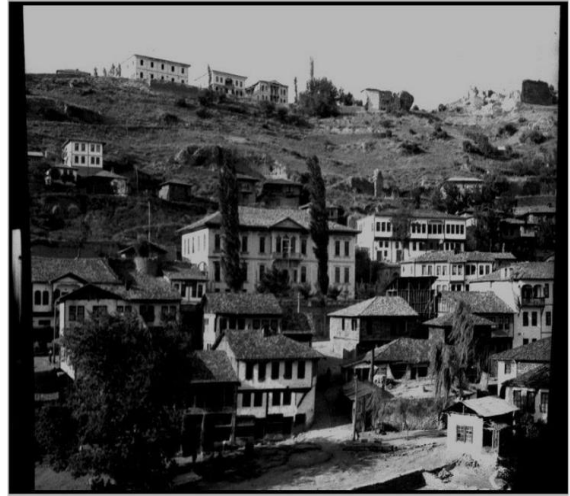
Anadolu'ya yoğun bir Türk göçünün yaşandığı Selçuklular döneminde Niksar, Çanakçı deresi vadisinde kuzey-güney yönlü bir genişleme göstermiş ve kalenin kuzeyindeki Maduru dere vadisine taşmış durumdadır.

Roma ve Bizans dönemlerinde Niksar kenti, kalede bulunan askeri ve sivil alanlar ile kale dışında Çanakçı deresi vadisi içindeki kuzey yamaçta bulunan yerleşim birimlerinden oluştuğu görülmektedir. Günümüzde Yusufşah Cepnibey mahalleleri bu alandadır. Vadinin güney yamacında ise daha çok sayfiye tipi bağ evlerinin bulunması muhtemeldir. Çanakçı deresi üzerinde yer alan Leylekli Köprü derenin güney yamacı ile bağlantıyı kurmaktadır. Bu köprü aynı zamanda yerleşmenin güney yamaca sıçramış olduğunun belgelerinden birisidir. Bu alanın yakın zamanlara kadar bahçeli konaklardan meydana gelen Ermeni ve Rum mahalleleri olduğu bilinmektedir. Yine bu sahada kilise kalıntılarının bulunması, şehrin Bizans Döneminde dini bir merkez olarak da öne çıkmasına bağlı olarak, şehirdeki dini aktivitenin Çanakçı deresi güney yakasında yoğunlaştığı düşünülmektedir. Şehrin Roma ve Bizans dönemindeki çekirdek alanına günümüzdeki Kılıçaslan ve Melikgazi Mahalleleri eklenmiştir (E. Yürüdü, 2009).

1883 Sivas Vilayet Salnamesi, Niksar şehir merkezindeki binaları; 1 hükümet konağı, 21 camii, 1 tekke, 1 rüştiye, 4 Müslüman Okulu, 2 Gayrimüslim okulu, 2 han, 4 hamam, 280 dükkân olarak sıralamaktadır. Bu rakamlar 19. yy sonlarında Niksar'ın sosyal ve ekonomik açıdan ne kadar canlı olduğunu göstermektedir.

19.yy boyunca ve 20.yy başlarında Niksar çok sayıda göç almıştır. Osmanlı döneminde Niksar şehrinin bugünkü Cedit, Gaziosmanpaşa, Şairemrah, Gaziahmet Mahalleleri sınırına ulaştığı tahmin edilmektedir. Bu yayılım alanların tamamen dolmadığı gevşek dokulu bir yerleşmenin ortaya çıktığı tahmin edilmektedir. Cumhuriyet dönemi ile Çanakçı ve Maduru dereleri vadilerinde

Fotoğraf 2: 1930'lu Yıllarda Niksar



Kaynak: <http://www.eskiturkiye.net/>

Fotoğraf 3: 1960'lu Yıllarda Niksar



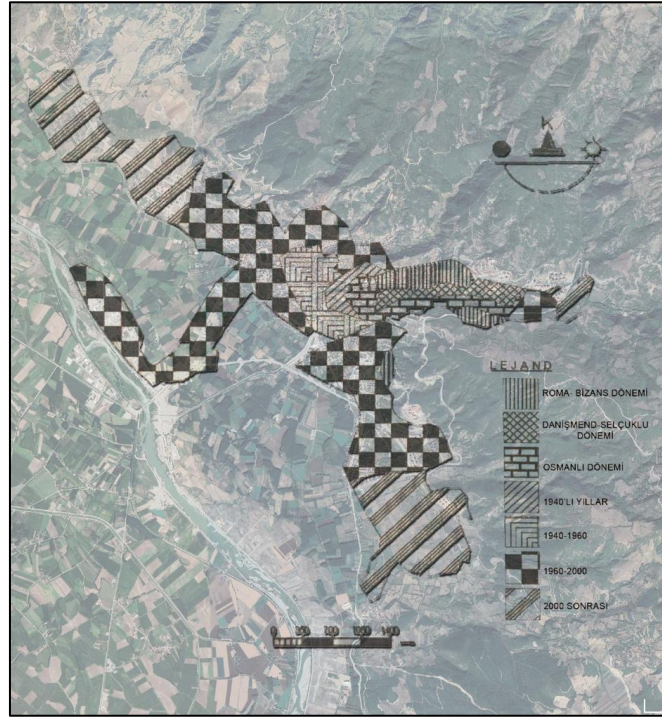
Kaynak: E. Yürüdü, 2009

yerleşmenin yoğunlaştığı ve sıklaştığı düşünülmektedir. Özellikle Çanakçı deresinin güneyindeki Gaziosmanpaşa,

Şairemrah, Gaziahmet mahallerinde bahçe alanları konut alanlarına dönüşmüş, kuzeyde ise yerleşme kale yamaçlarına tırmanmaya başlamıştır.

1980-2000 dönemi şehrin hızlı bir şekilde genişlemesini beraberinde getirmiştir. 2000 yılından günümüze değin Canik dağlarının güney etekleri boyunca kuzeybatı- güneydoğu yönlü genişleme devam etmiştir. Niksar Tokat yolu boyunca işyeri ve konut yoğunlaşması yaşanmıştır (E. Yürüdü, 2009).

Harita 1: Niksar Şehrinin Gelişim Haritası



Kaynak: E. Yürüdü, 2009

1.2. Fiziki ve Doğal Veriler

1.2.1. Jeomorfolojik ve Topografik Yapı

Niksar, Canik Dağları'nın güney eteklerinde, Kelkit Çayı'na karışan Çanakçı Deresi ve yan kollarının aktığı vadilerin taban ve yamaçlarında kurulmuştur. (Şahin, 1999: 25) Çanakçı Deresi ile Maduru Deresi arasındaki andezitik ve bazaltik levhalardan oluşan tepenin üzerine tarihi Niksar Kalesi kurulmuştur.

Kelkit Vadisi'nin her iki tarafında, yani Kuzey ve Güney Bloкта temeli Paleozoik yaşlı metamorfik kayalar oluşturmaktadır.

Paleozoik Şistler (1. Zaman Kayaçlar): Niksar'ın batısında bulunan Buzköy'ün kuzeyinde dar bir alanda gözlenir. Değişik yeşil renklerde türlü şistler ve mermerlerle temsil edilir. (Tutkun, 1979:7)

Mesozoyik (2. Zaman Kayaçları): Niksar'ın güneybatısında Ayazma, Ehen ve Göçü Köyü daha güneyde Karabayır mahallesinden doğuya doğru geniş alanlara yayılır.

Ovanın kuzeyinde Abdalkolu'nun kuzeyi, Avara'nın batısında, Ovanın güneyinde ise Gürçeşme'nin kuzeybatısı ve Gönülce'nin batısında yayılır. Bunlar tabanda Volkanik kayaç elemanlı çakıl taşı ile başlar. İçlerinde kumtaşı, lav ve tuf ara katları marn ve silt vardır. Gri ve yeşilimsi renkli, kaba taneli ve kötü boyanmalıdır. Lavlar yeşil, siyah ve gri bazaltik ve spilitiktir. Marn ve siltler gri ve siyahımsı, sert ve tabakalıdır. Yaşı Jura olmalıdır.

Bunların üzerine 2. zaman kayaların üst seviyelerini oluşturan tabakalı kireçtaşları, mikrit, detritik kireçtaşları, çakmaktaşı yumruları içeren kireçtaşları gelir.

Renkleri beyazımsı, pembe ve kırmızımsıdır. Buzköy'ün kuzeydoğusu, Abdalkolu doğusu, Gürçeşme güneyinde gözlenir. Ayrıca Kekün kuzeyi, Bideze doğusu, Ceğ kuzeyi, Muhtardüzü, Şih'larda bu kayalar ayırtman fosiller içerirler. Çoğunlukla kalınlıkları 500-900m dolaylarındadır. Ayrıca, Köklüce hidroelektrik santrali kuzey batısı ve Şadoğlu batısında kırmızı yeşilimsi gabro ve diyabazlarla radyolarit ara katkılı ofiyolitik seri bulunmaktadır.

2. zamana ait kayaların en üstünde killi kireçtaşları bulunur. Ereç köyünden doğuya, Kaletpe-Yolkonak arasında, Onan güneybatısında, Gürçeşme kuzeydoğusunda gözlenir. Düzgün tabakalı sert, kırmızımsı gri renkli, arada siyah ve gri kumtaşları ile ardalanmalı olup bazı yerlerde pembe, yeşil ve gri volkanik tüfler ve marn bulunur. Killi kireçtaşı ve marn genellikle fosillidir. Globotruncana, Rotalite ve Rudist parçaları içerirler. Marnlar, Toprakkale Mahallesi doğusunda, Gürçeşme doğu ve batısında görülür. Marnlar içinde Tis Köyü Hüseyingazi Tepesi'nde olduğu gibi kalın tüfler bulunur.

Tersiyer (3. Zaman Kayaları): Tabanda detritik kireçtaşları bulunur. Sarı ve beyaz renklidir. Sariağıl ve Tanyeri dolayında gözlenir. Yaşları Paleosendir. Üzerlerine Lütasiyen fliş serisi gelir. Bunlar Niksar kuzeyi, Sarmuğat kuzeyi ile Avara arası Ayvaz Parkı'nın doğusunda görülür. Kumlu ve detritik kireçtaşları sarı renkli, bol fosilli olup, üzerlerine gri, mor ve kırmızımsı çamurtaşı ve kumtaşı gelir. Fliş oluşuklukları, Nummulites, Rotalia, Discocyclina ve türlü lamelli ve gasteropoda kavrıkları içerirler.

Tüm bu seriler andezitik ve bazaltik lavlar, tüf ve aglomeralardan oluşan volkanik seri ile örtülmüştür. İçlerinde marn, kumtaşı ve çamurtaşı gözlenir. Lavlar ve tüfler değişik renklerde, Niksar'dan kuzeye doğru çok geniş alanlara yayılırlar. Kalınlığı 1500m den fazla olmalıdır. Bu yaygın volkanik seri yer yer bazaltik daykalarla türlü doğrultularda kesilmişlerdir. Niksar ve dolayında volkanik faaliyet Miyosen sonunda durmuş olmalıdır.

Kuvaterner (4. Zaman Kayaları): Buraya, Niksar ovasını dolduran, Kelkit Çayı ve yan kollarının taşıdığı gevşek çakıllı, kumlu, siltli ve killi alüvyon malzemeleri dâhildir. Çanakçı Deresi'nin taşıdığı malzemenin çoğu iri blok, çakıl ve kumdan oluşur.

Kireç köprüden Kelkit Çayı'na kadar taşıdığı malzemeyi daha geniş alanlara yaymıştır. Niksar Ovası'nda alüvyonun kalınlığı 110 m'yi geçmektedir.

Yapısal Jeoloji: Niksar dolayında mostrada olan kayalar kıvrımlanarak antiklinal ve senklinaller oluşturmuşlardır. Bunların en önemlileri Keltepe antiklinali, Kocaçal tepe senklinali, Sariağıl senklinali, Gürçeşme antiklinal ve senklinali, Pöhrenkli antiklinalidir. (Canik, 1992: 11-13)

Kelkit Vadisi boyunca devam eden ve dünyanın en önemli kırık hatlarından biri olan Kuzey Anadolu Fay Kuşağı birbirine paralel ve verrev pek çok fayın bulunduğu, genişliği bazen 12 km'den fazla olan bir kuşaktır. 1600 km uzunluğunda olan bu fay batıda Biga yarımadasından, doğuda Erzincan ve oradan İran sınırına ulaşmaktadır.

Kuzey Anadolu Fay Kuşağı, Tokat il merkezinin kuzeyinden Erbaa, Niksar ve Reşadiye ilçe merkezleri üzerinden geçerek Kelkit vadisi (KB-GD doğrultusunda) boyunca uzanmaktadır. (Önder, 2003: 33;) Bu büyük kırık zonda üç önemli alt kuşak mevcuttur.

Bu kuşaklar "Lâdik-Niksar-Bereketli Fay Kuşağı", "Hanyeri-Gökçebel Fay Kuşağı" ve "Kelkit Vadisi Fay Kuşağı'dır. (Temiz, 1989: 82; Saygılı, 2005: 4; Seymen, 1975: 127)

Lâdik-Niksar-Bereketli Fay Zonu: Bu zon, Lâdik Gölünü ve Destek boğazını geçtikten sonra, doğuda Erbaa ve Niksar ovalarının kuzey sınırını izler. Niksar içinden geçtikten sonra, Çanakçı Deresi boyunca uzanır.

Hanyeri-Gökçebel Fay Zonu: Niksar Ovası'nın doğu sınırından başlayıp, Ereç ve Hanyeri köylerinden geçtikten sonra, Hanyeri deresini takip eden bu zon Gökçebel ve Elmacık Köyü arasında,

doğu ve batı doğrultusunda uzanır ve Bereketli bucağını geçtikten sonra, Lâdik-Niksar-Bereketli Fay Zonu ile birleşir.

Kelkit Vadisi Fay Zonu: Bu zon Niksar ovasından sonra Dönekse Köyü güneyinden, Ohtap, Kemkez, Ortaköy, Efeköy ve Musullu köylerinden geçerek, N 70°- 80° W doğrultusunda Ezinepazar (Amasya'ya) kadar devam eder. (Seymen, 1975: 127-128)

Niksar, tektonik açıdan Türkiye'nin en aktif fay hatlarından Kuzey Anadolu Fay Hattında bulunduğu için tarihin her döneminde önemli yer sarsıntılarına tanık olmuş ve birçok kez yıkılmıştır (Önder, 2003: 38). Son iki bin yıl içerisinde Niksar şehri 14 önemli deprem yaşamıştır. (Yürüdü, 2009: 4) (H. Yalçın, Niksar İlçesi Tarihi ve Arkeolojik Araştırmaları Yüksek Lisans Tezi, 2010).

1.2.2. Eğim Durumu

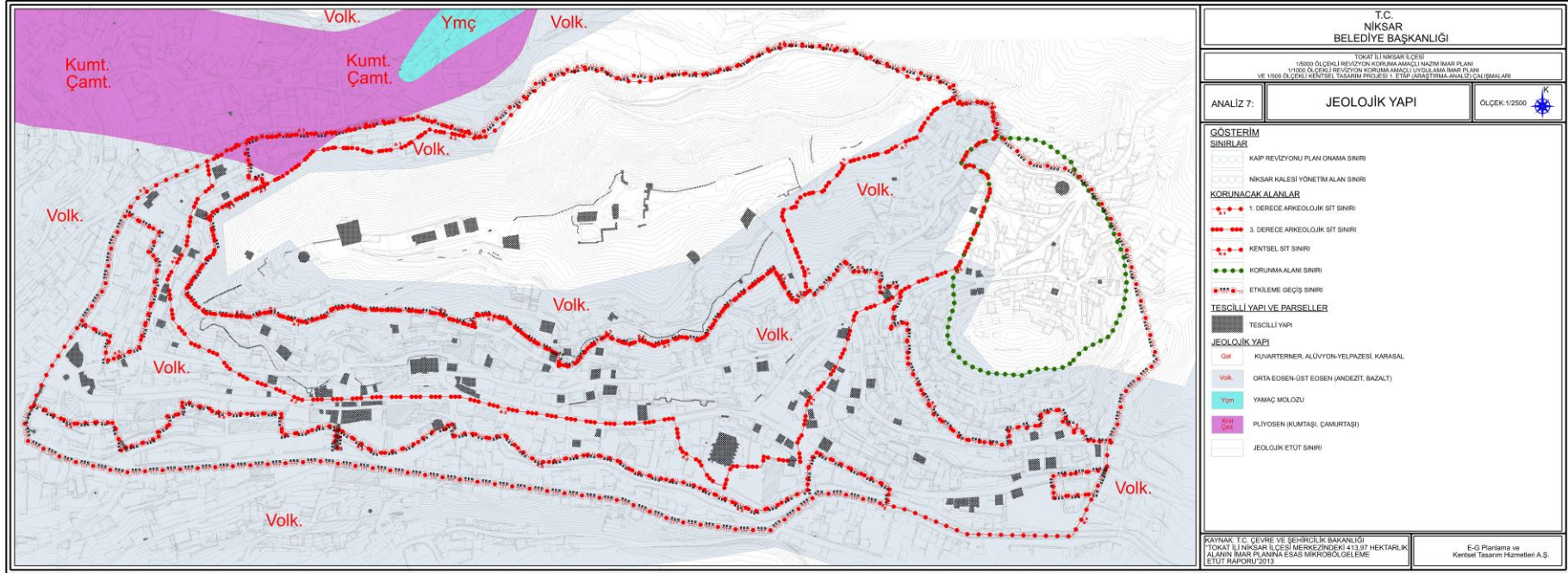
Planlama alanı tepede Niksar Kalesi ve çevresinden oluşmakta olup genel olarak eğimli bir arazidir. Yerleşim alanları kalenin eteklerine doğru yayılma eğilimi göstermekte ve bu alanlar ağırlıklı olarak %20-30 ve 30 üzeri alanlardan oluşmaktadır. Yapılaşmaların, eğimin yüksek olduğu yerlerde yoğunlaşmasından dolayı erişilebilirlik imkânları sınırlıdır. Planlama alanının %70'i %20 ve üzeri eğimli alanlardan oluşmakta olup eğimin en az olduğu yerler Çanakçı Deresi ve çevresidir.

Tablo 1: Planlama Alanı Eğim Analizi

Eğim durumu	Alan (m ²)	Oran (%)
%0-5	11005.88	1.88
%5-10	42544.88	7.28
%10-20	111134.09	19.00
%20-30	119481.5	20.43
%30 ve üzeri	300599.2	51.41
Toplam	584765.55	100.00

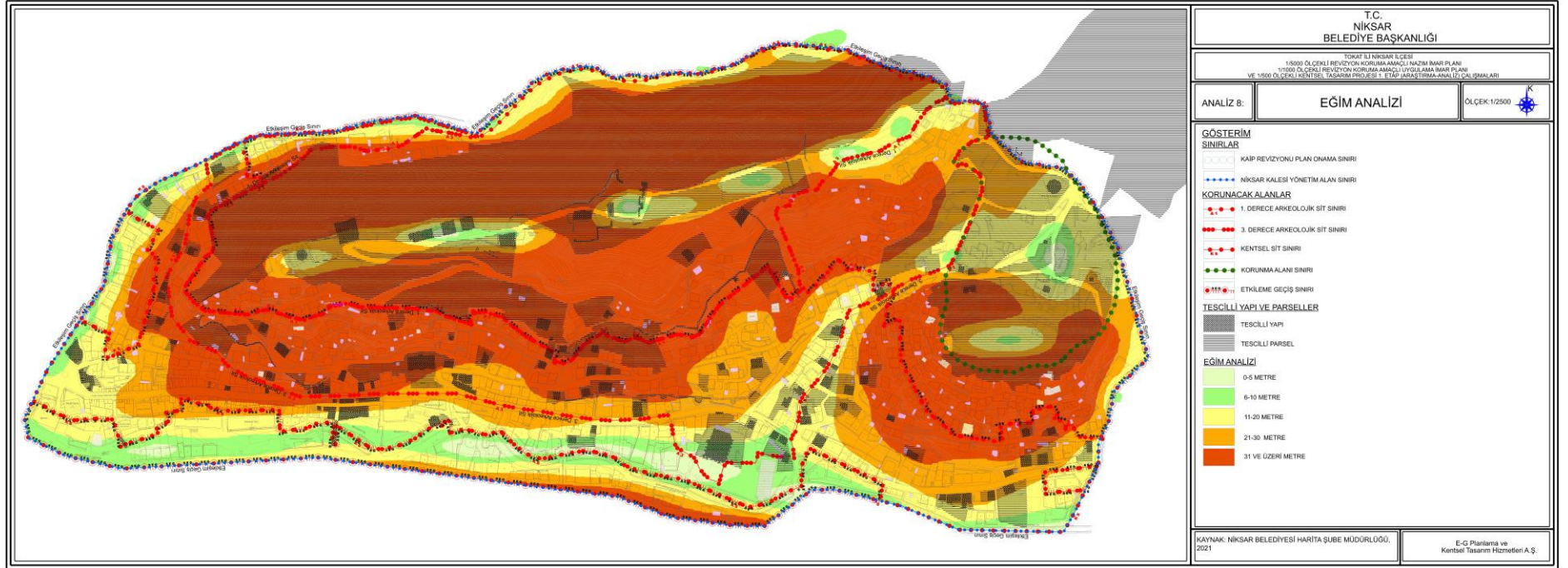
Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

Analiz 1: Planlama Alanı Jeolojik Yapı Analizi



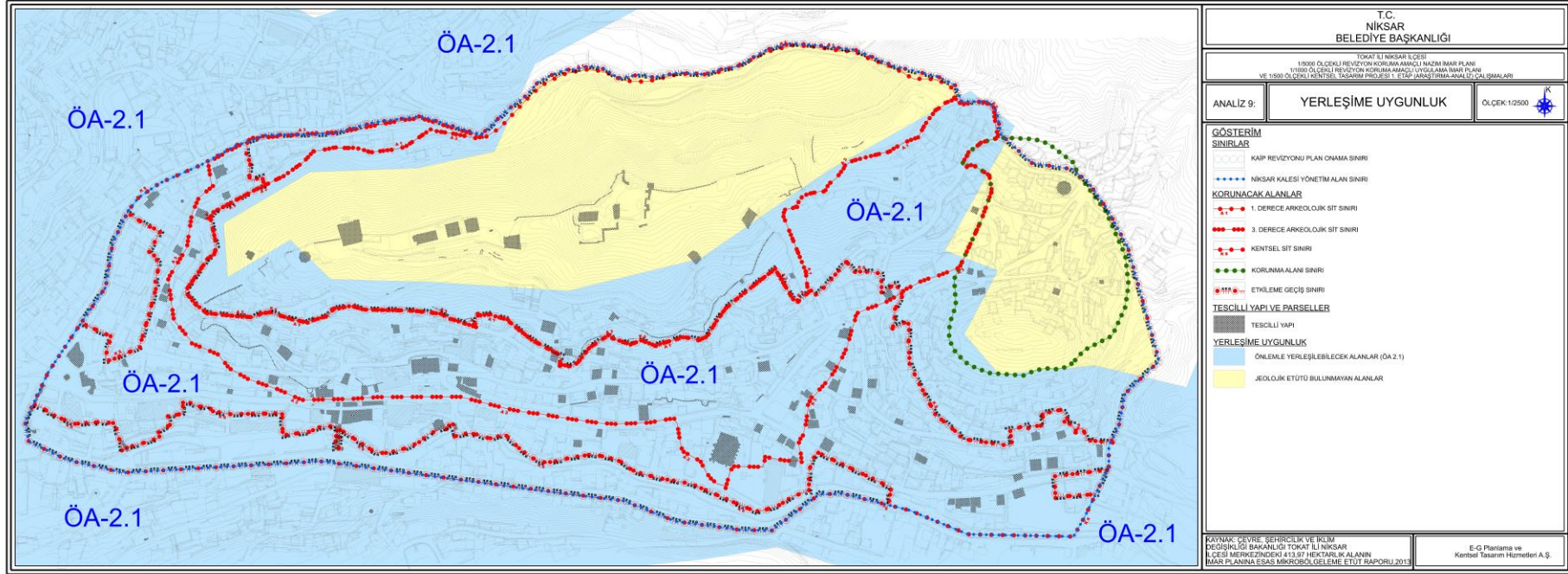
Kaynak: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 05.12.2013 tarihinde onaylanan "Tokat İli Niksar İlçesi Merkezindeki 413,97 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu"

Analiz 2: Planlama Alanı Eğim Analizi



Kaynak: Büro Çalışmaları, 2024

Analiz 3: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi



Kaynak: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 05.12.2013 tarihinde onaylanan "Tokat İli Niksar İlçesi Merkezindeki 413,97 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu"

1.2.3. İklim Yapısı

Tokat'ın iklimi geçiş iklimi niteliğinde olup; Karadeniz iklimi, Orta Karadeniz iklimi ve İç-Doğu Anadolu iklimi özelliklerini belli ölçülerde yansıtmaktadır. Niksar'ın konumu itibarıyla Karadeniz iklimi bölgesine daha yakın olması nedeniyle bu iklim türünün etkileri Tokat geneline göre daha fazladır. Dolayısıyla Niksar'da Tokat geneline göre daha nemli bir iklim hâkimdir. Kışlar çoğunlukla ılık ve yağışlı, yazlar ise sıcak geçmektedir. Ayrıca, Niksar'ın da içinde yer aldığı Kelkit Vadisi mikroklima alanı olarak Akdeniz iklimi karakteristiğinin de görüldüğü bir alandır.

Meteoroloji Genel Müdürlüğü'nün yararlandığı temel iklim sınıflandırmalarına göre Tokat ve Niksar

- Aydeniz iklim sınıflandırmasına göre Tokat'ın iklimi yarı-kurak olup kuraklık katsayısı 0,76-1 aralığındadır. Bu sınıflandırmada Niksar ise yarı-kurak iklim tipi ile kuraklık katsayısı 0,51-0,75 arasında olan yarı-nemli ve 0,26-0,50 arasında kuraklık katsayısı olan nemli iklim tipleri içinde barındıran bir geçiş bölgesinde yer almaktadır. Nemlilik derecesi Kelkit Vadisi ve kuzeyde Canik Dağlarına gidildikçe artmaktadır.
- Erinç yağış etkinlik indeksi üzerinden yapılan iklim sınıflandırmasına göre Tokat'ta yarı nemli bir iklim hakimdir. Aydeniz iklim sınıflandırmasında olduğu gibi bu iklim sınıflandırmasında da Niksar bir geçiş bölgesi niteliğindedir. Bu geçiş yarı nemli iklim tipi ile nemli iklim tipi arasındadır ve kuzey yönünde gidildikçe nemli karakter özelliği artış göstermektedir.
- DeMartonne kuraklık indeksine göre geliştirilen iklim sınıflandırması incelendiğinde Tokat'ın iklimi yarı kurak-nemli arası özelliktedir. Niksar ise yarı-kurak nemli arası iklim ile yarı nemli iklim etkisindedir.
- Evrensel sıcaklık ölçeğini dikkate alan Trewartha iklim sınıflandırmasında Tokat ve Niksar'da kışları serin yazları ılık özellik gösteren karasal ılıman iklim görülmektedir.
- Thornthwaite iklim sınıflandırmasına göre Tokat yarı kurak-az nemli özellikte iken Niksar ise yarı kurak-az nemli iklim ile yarı nemli iklim arasında değişikliğin yaşandığı bir geçiş alanıdır (Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2020).

Genel iklim özellikleri yukarıda incelenmiş olan Niksar'da iklim üzerine etki eden iki temel doğal oluşum Canik Dağları ve Kelkit Vadisi'dir. Canik Dağlarının iklime olan etkisi bahsedildiği üzere Tokat geneli ikliminden ayrıran daha nemli karakterli bir iklimin oluşmasını etkilemiştir.

İklime ikincil olarak etki eden bir diğer doğal oluşum ise Kelkit Vadisi'dir. Kelkit Vadisi mikroklima özelliği göstermektedir. Vadi genelinde Akdeniz iklimi karakteristiği görülmektedir. Kelkit Vadisi'nde batıdan doğuya gidildikçe Akdeniz iklimi yerini karasal iklime bırakmaktadır. Vadiye yüksek rakımlara çıkıldıkça da bu karakteristik yerini daha nemli bir iklime bırakmaktadır. Vadi genelinde yarı nemli serin Akdeniz iklimi, yarı kurak serin Akdeniz iklimi ve yarı kurak soğuk Akdeniz iklimi farklılaşmaktadır. Niksar'da ise yarı kurak serin Akdeniz iklimi görülmektedir (Emberger, 1952; Karaer & Kılınç , 2001). Bu özellikler dikkate alındığında Niksar merkezinde geçen Maduru ve Çanakçı derelerinin de Kelkit Vadisi'ne bağlanmalarından dolayı kent içi iklimi ılımanlaştıran su kaynakları olduğu sonucu çıkarılabilir.

1.2.4. Ekolojik Yapı (Flora/Fauna)

Niksar kent merkezi ve çevresinin ekolojik yapısını etkileyen temel unsur Kelkit Çayı ve kent içinden geçerek çaya bağlanan Maduru ve Çanakçı dereleridir. Raporun ilgili bölümünde bahsedildiği üzere Kelkit Vadisi barındırdığı bitki, kuş, memeli, çift yaşamlı ve kelebek türleri açısından önemli bir doğa alanı niteliğindedir. Ayrıca, Niksar Kaleiçi endemik bitki türlerinin yoğunluğu dikkate alınarak Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından koruma altına alınması önerilmiştir.

Kelkit Vadisi flora bakımından oldukça zengindir. Bu zenginlik Kelkit Vadisinin barındırdığı habitat çeşitliliği, iklim ve fitocoğrafik bölgeler arasında bir geçiş alanı olmasından kaynaklanmaktadır. Fitocoğrafik (bitki coğrafyası) açısından Kelkit'teki bitki türlerinin %14,75'i İran-Turan, %12,69'u Avrupa-Siberya ve %11,40'ı Akdeniz fitocoğrafik bölgelerine has bitkilerden oluşmaktadır (Karaer & Kılınç , 2001).

Ekolojik bölgeler arasında bir geçiş alanı olan Kelkit Vadisi barındırdığı 1 bitki, 13 kuş, 1 memeli, 1 çift yaşamlı ve 2 kelebek türünün habitatı olması açısından önemli doğa alanı kriterlerini karşılamaktadır. Raporun Doğal Kaynaklar başlığı altında bulunan Önemli Doğa Alanları kısmında bu türler ayrıntılı olarak listelenmiştir. Sedir ağaçlarının Dünya'daki en kuzey dağılımı Kelkit Vadisi'nde görülmektedir (Doğa Derneği, 2020).

Niksar'ın bitki örtüsü nemli ormanlar, kuru ormanlar ve makiliklerden oluşmaktadır. Yüksek rakımlarda yer alan ve yağışın fazla olduğu alanlarda nemli ormanlar görülmektedir. Bu ormanlar kayın, kestane, ıhlamur, gürgen gibi ağaçları barındırmaktadır. İlçede yer alan kuru ormanlarda meşe, karaçam ve sarıçamlar yer almaktadır. Bu ormanların orman altı bitki örtüsü seyrek. Sıcaklığın fazla ve nispi nemin azaldığı rakımı daha düşük olan alanlarda maki ve psödomaki toplulukları yer almaktadır. Bu topluluklar; akçakesme, kocayemiş, katranardıcı, sandal, menengiç, kermez meşesi, laden, defne, funda, katırtırnağı ve adi fındık gibi türlerden meydana gelmektedir (Şahin, 1998).

Tokat'ın florasında yer alan bazı türler kuşburnu, böğürtlen, yabancı armut, ıhlamur, kızılıç, alıç, menengiç, kekik, salşep, madımac, ballıbaba, yabancı nane, kapari, mahlep, adaçayı (*Salvia tomentosa*), misk adaçayı (*Salvia sclarea*), karabaş kekiği (*Thymra spicata*), kır kekiği (*Thymus spyleus*), oğul otu (*Melisa officinalis*), rezene (*Foeniculum vulgare*), çörek otu (*Nigella sativa*) ve çemen (*Trigonella foenum garecum*) bitkileridir. Meyve türleri içinde ise kuşburnu, böğürtlen, ahududu, karadut, mahlep, kiraz, vişne, elma, armut, yabancı armut, ahlat gibi türler yer almaktadır. Kaybolma riskiyle karşı karşıya olan meyve türleri arasında olan üvez (*Sorbus domestica L.*) ve muşmula (*Mespilus germanica L.*) Tokat ili florası içindedir (Tokat Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2019).

Tokat'ın faunası Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce incelenmiş olup çalışmada, 76'sı kuş, 18'i memeli ve 7'si sürüngen olmak üzere 101 tür listelenmiştir (Tokat Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2019). Bu türlerin listesi raporun Doğal Kaynaklar başlığı altında yer alan Flora ve Fauna bölümünde yer almaktadır.

1.2.5. Su Kaynakları

Akarsular

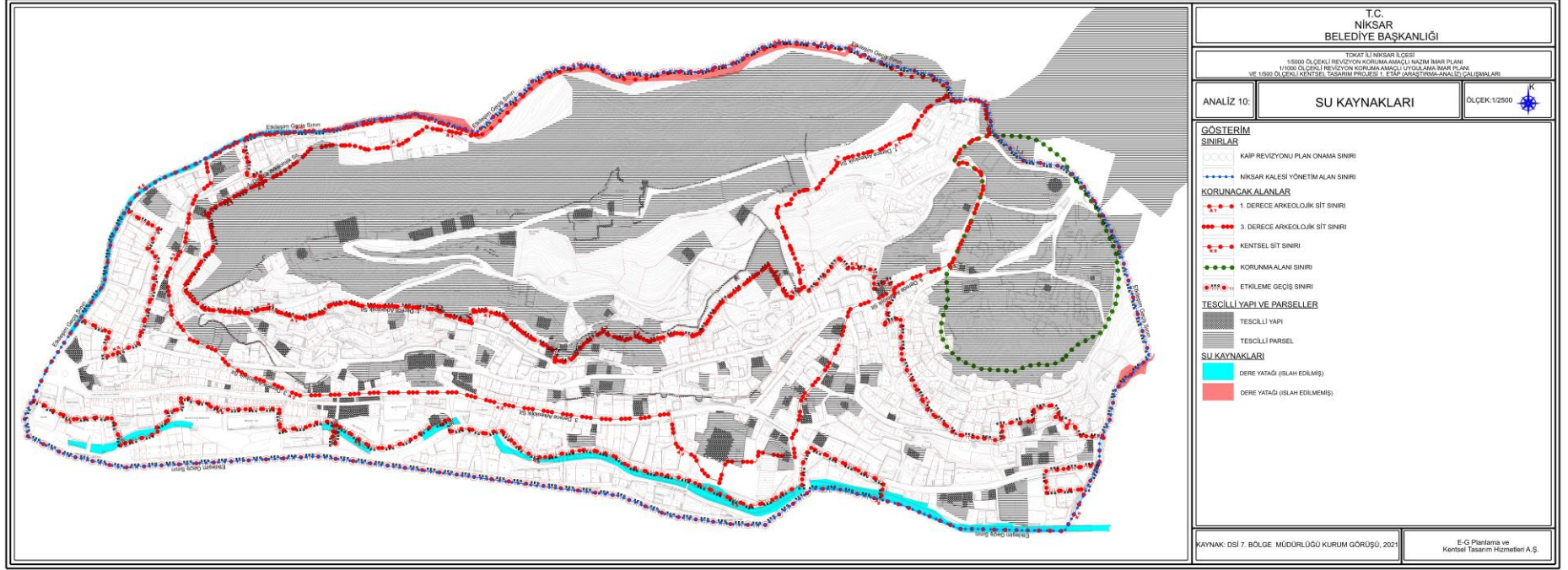
Tokat ilinin tamamı, Yeşilirmak havzası içerisinde yer almaktadır. Yeşilirmak Nehri'nin 3 önemli kolu bulunmaktadır. Bunlar Tersakan Çayı, Kelkit Çayı ve Çekerek'dir. **Kelkit Çayı**, Gümüşhane-Erzincan arasındaki birçoğu dağlardan inen derelerin birleşmesiyle meydana gelmektedir. Doğudan batıya doğru yol alır. Kelkit ovasından **Niksar'a** kadar uzanır ve Erbaa Ovasından Yeşilirmak'a katılır. **Çekerek Çayı**, kaynağı Çamlıbel Dağları olan çay, Artova'yı geçerek önce güneybatıya sonra kuzeydoğuya doğru akar ve Amasya'nın 15 km güneyinde bulunan Mecitözü Deresi'yle birleşerek Yeşilirmak'a karışır. Tokat ilinde bu akarsuların 29 tane yan kolu bulunmaktadır. Bunların 2'si Niksar ilçesinden geçmektedir. Bu dereler, kentin güneyinde Dönek Dağı, kuzeyinde ise Karadeniz'e paralel olarak uzanan platoların bulunduğu Canik Dağları'ndan gelmektedir. **Çanakçı Deresi**, 22 km uzunluğunda olup ıslah çalışmaları tamamen bitmiş durumda olan dere Aşağı Kelkit Havzasında yer almaktadır. Yağış alanı 92,5 km² olan derenin kotu 315 metredir. **Maduru Deresi**, şehir içi kısmında ıslah çalışmaları tamamen bitmiş olan derenin planlama alanının 5,6 km²'lik kısmını kaplamaktadır. Bu da alanın %0,1'lik kısmına denk gelmektedir.

Tablo 2: Tokat ilinin Akarsuları

Akarsu İsmi	Toplam Uzunluğu (km)	İl Sınırları İçindeki Uzunluğu (km)	Debisi (m3/sn)	Kolu Olduğu Akarsu
Yeşilirmak	519	-	121	Ana kol
Çekerek	256	-	20	Çekerek
Kelkit	320	-	70.5	Kelkit
Niksar-Çanakçı Deresi	22	22	-	Kelkit
Niksar-Maduru Deresi	-	-	-	Kelkit

Kaynak: DSİ 7.Bölge Müdürlüğü 72.Şube Müdürlüğü, 2018

Analiz 4: Su Kaynakları



Kaynak: DSİ 7. Bölge Müdürlüğü, 72. Şube Müdürlüğü, 2024

Doğal Göller, Göletler ve Barajlar

Tokat ilindeki en önemli göller Zinav, Göllüköy ve Kaz Gölü'dür. **Zinav Gölü**; Reşadiye ilçesinin 12 km dışında suyu tatlı bir göldür. Gölden boşalan sular Kelkit Irmağına dökülmektedir. **Göllüköy Gölü**; Reşadiye ilçesinin aynı isimle anılan köyündedir. **Kaz Gölü**; Pazar-Zile karayolu üzerinde Üzümlören mevkiindedir. Niksar ilçesi özelinde düşünüldüğünde, ilçenin batısında bulunan **Sulugöl**, aynı zamanda Ayvaz kaynak suyunun da çıktığı yerdir. Roma döneminde kullanılmaya başlayan kaynak suyu 1000-1200 m derinlikten yüzeye 280 °C olarak yüzeye çıkmaktadır. İyon miktarı az olan Ayvaz suyunun pH değeri 7,98, sertliği 0,5'tir.

Tokat ilinde bulunan su kaynakları üzerine enerji üretme amacıyla kurulan toplamda 15 adet hidroelektrik santrali ve baraj bulunmaktadır. **Niksar** ilçesinde bulunan **Köklüce HES** ve **Niksar HES** sırasıyla 90 MW ve 40 MW Kurulu güçleriyle yılda ortalama 584 GWh ve 455 GWh enerji üretmektedirler. Köklüce HES, 400 metre net düşü mesafesi ile Türkiye'nin en verimli santralleri arasındadır.

Yeraltı Suları

Yeşilirmak Havzası içinde kalan Tokat İli, hidrojeolojik özellikleri dikkate alındığında Çamlıbel Sulusaray, Zile, Tokat-Turhal, Almus Çevresi, Niksar ve Erbaa olmak üzere 6 ova/alt havzaya ayrılmaktadır. Tokat ilindeki önemli yeraltısuyu havzaları, bölgenin en büyük akarsuları ile bunların ana kolları olan derelerin içinden akan alüvyon havzalarından ve kireçtaşı kaynaklı karstik akiferlerden oluşmaktadır.

Tablo 3: Tokat İlinin Yeraltısuyu Potansiyeli

İlin Adı	Havza adı ve no'su	Ova adı ve no'su	İşletme rezervi (hm ³ /yıl)	Tahsis edilen su miktarı (hm ³ /yıl)
Tokat	Yeşilirmak No: 14	Çamlıbel-Sulusaray-9	20	4.75
		Zile-10	40	5.02
		Tokat-Turhal-11	78	47.79
		Almus Çevresi-12	8	0.10
		Niksar-17	150	9.88
		Erbaa-Taşova-18	25	14.39
	TOPLAM		321	81.93

Kaynak: DSİ 7. Bölge Müdürlüğü 72. Şube Müdürlüğü, 2018

Tokat ilinde bulunan 6 ova/alt havzanın içerisinde **Niksar ovası** işletme rezervi toplamın %47'lik kısmını oluşturarak birinci sırada yer almaktadır. Ancak, rezervlerden tahsis edilen su miktarına bakıldığında rezervinin %6,5'lik bir oranını tahsis etmektedir. Bu oran toplamda %12'lik bir paya denk gelmektedir.

1.3. Korumaya İlişkin Veriler

1.3.1. Sit Sınırlarının Biçimlenme Süreci

Niksar Kalesi ve çevresinde geleneksel dokunun ve arkeolojik buluntuların yoğun olarak bulunduğu bölge Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu (GEEAYK) tarafından 16.01.1981

gün ve A-1977 sayılı kararı ile I. ve III. derece arkeolojik sit alanı olarak ilan edilmiş olup, sit sınırları içerisinde onarım ve yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

Niksar Kalesi Öneri Yönetim Alanı sınırının değerlendirilmesi isteminde bulunan Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün 03.04.2009 tarih ve 63880 sayılı yazısı doğrultusunda Sivas Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu (SKTVKBK) tarafından 19.06.2009 gün ve 1216 sayılı kararı ile sınırın uygun olduğu belirlenmiştir.

Niksar Kalesi Yönetim Alanı Sınırı, koruma amaçlı imar planının konusu olan alanı şekillendirmekte olup, bu sınırlar içerisinde I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları ile Kentsel Sit Alanı ve Melikgazi Mezarlığı Korunma Alanı bulunmaktadır.

Niksar Kalesi çevresinde bulunan arkeolojik sit alanına ait geçmiş Koruma Amaçlı İmar Planı Milet Planlama Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış, Koruma Amaçlı İmar Planı Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.07.2013 tarih ve 1021 sayılı kararı ile uygun görülmüş ve onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Harita 2: Niksar Kalesi Yönetim Alanı Sınırı



Kaynak: Sivas Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Arşivi.

1.3.2. Kurul Kararları

Tokat İli Niksar İlçesi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Sınırları ve Yönetim Plan Sınırı içerisinde kalan alana yönelik olarak alınmış olan Koruma Bölge Kurulu kararları, sit sınırlarına ve alanda bulunan taşınmaz kültür varlıklarının korunmasına yönelik alınmış kararlardır. Planlama alanını oluşturan yönetim alanı sınırı içerisinde ayrıca korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapılar bulunmaktadır.

Tokat İli Niksar İlçesi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Sınırlarına ilişkin alınmış kararlar kronolojik olarak şunlardır:

- GEEAYK tarafından 24.07.1981 / A-3091 sayılı kurul kararıyla III. Derece Arkeolojik Sit Sınırı genişletilmiş ve sit yapılanma koşulları belirlenmiştir.
- Kayseri Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun 14.12.2001 tarih ve 2950 sayılı kararıyla Koruma Amaçlı İmar Planı'nın Revizyonu uygun bulunmuştur.
- Kayseri Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun 25.01.2002 tarih ve 2957 sayılı kararı ile 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Sınırları içinde kalan alanları kapsayan Koruma Amaçlı İmar Planına ilişkin araştırma raporunun uygun olduğuna, plan notlarının üzerinde yapılan değişiklik doğrultusunda uygun olduğuna, uygulanabileceğine karar verilmiştir.
- Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.03.2012 tarih ve 221 sayılı kararı ile kurulun 18.11.2011 tarih ve 110 sayılı kararına göre hazırlanan paftanın üzerinde I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları ile ilgili değişiklik yapılmasının uygun olduğuna karar verilmiştir.
- Niksar Kalesi I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer alan çeşitli ada ve parsel numaralı taşınmazlar üzerine işlenen "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır" şerhinin, "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkındaki Yönetmelikte yer alan "... korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı, belirlenen koruma alanları ve sitler, il merkez sınırları içinde ise valinin, ilçe sınırları içinde kalırsa kaymakamın yazısı üzerine veya tapu müdürlüklerince doğrudan tapu kütüğünün beyanlar hanesine... cinsi, derecesi ve bir bölümünün ya da tamamının sit içinde kaldığı da belirtilerek sit olduğuna dair kayıt konu" hükmüne göre Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.02.2013 / 735 sayılı kurul kararıyla tapu beyanlarına bağlı olarak sit alanı İlgili Tapu Müdürlüğünce düzeltilmesi belirtilmiştir.
- Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.07.2013 tarih ve 1021 sayılı kararı ile Koruma Amaçlı İmar Planı'nın revizyonunun üzerinde yapılan değişiklikler uygun bulunmuştur.
- SKVKK'nın 02.07.2021/6909 sayılı kararı ile planlama çalışmaları sırasında tespit edilen 43 adet kültür varlığı tescil edilmeye uygun bulunmuştur.
- SKVKBK'nın 29.03.2022/7307 sayılı kararı ile Melikgazi Mezarlığı'nın bulunduğu alan 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı statüsünden, "Melikgazi Mezarlığı Korunma Alanı" statüsüne çevrilmiştir.
- SKVKBK'nın 29.06.2022/7472 sayılı kararı ile Niksar Kalesi çevresinde yaklaşık 20,96 ha büyüklüğündeki alan Kentsel Sit Alanı olarak belirlenmiştir.

Niksar geleneksel kent dokusuna ilişkin alınmış olan ilk tescil kararı 16.06.1968 tarihinde (3390 sayılı karar) GEEAYK tarafından, Çepnibey Mahallesi 175/1 no.lu parselde yer alan Keşfi Cami'ne ilişkin alınmış karardır. Ancak, Keşfi Cami'ne ilişkin anıtsal yapı statüsü Sivas Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.12.2008 tarih ve 1065 sayılı kararı ile tescilden düşürülmüştür. Mevcut durumda halen yürürlükte olan en eski tescil kararı 1978 yılında GEEAYK tarafından, Gaziahmet Mahallesi 239 ada 47 parselde yer alan Melik Gazi Türbesi'ne ilişkin alınmış tescil kararıdır. Bu karar sonrasında yapıların tescil edilmesine yönelik olarak farklı tarihlerde alınmış olan kararlarla Niksar ilçe sınırları içerisinde toplam 189 taşınmaz kültür varlığı tescillenmiştir. Koruma Kurulları tarafından verilen kararların bir kısmı tek yapı ölçeğinde iken bir kısmı çok sayıda yapının bir arada tescil edilmesini sağlayan toplu tescil yapılmasına yönelik kararlardır. Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun (GEEAYK) 8.09.1978/1274 tarih ve sayılı kararı ile cami, hamam, türbe ve benzeri nitelikte 11 adet anıtsal yapı tescillenmiş olup, planlama içerisinde bulunan Melik Gazi Türbesi, Ulu Cami, Leylekli (Yılanlı) Köprü, Yağı Basan Medresesi, Cin Camii, Sunguriye Türbesi, Çöreği Büyük Camii, Çavuş Hamamı bu karar ile tescillenmiştir. Niksar Kalesi ve çevresindeki 1. ve 3. Derece Arkeolojik sit sınırlarının belirlendiği 16.01.1981 tarih ve 1977 sayılı karar ile toplam 10 adet taşınmaz kültür varlığı tescillenmiş ve yönetim alanı sınır içerisinde bulunan Kulak Tekkesi, Ünye Hamamı, Taceddin Doğan Şah Alp Türbesi ve Seyit Nurettin Alparslan ve Savcı Bey Türbesi bu karar ile koruma altına alınmıştır. Kayseri Kültür Varlıkları Koruma Kurulu'nun (KKVKK) 1993 yılında 1531 sayılı kararı ile Aysel Başar Evi, Hilmi Köktürk'e ait Taşınmaz, Kale Mescidi ve Teoman Erdem Evi

ile birlikte toplam 11 adet anıtsal yapı tescillenmiştir. KKVKK'nın 04.03.1994 tarih ve 1698 sayılı kararı ile toplu olarak 27 adet kültürel, dini ve sivil mimarlık örneği yapı tescil edilmiş olup, bunların 11'i planlama alanı içerisinde kalmaktadır. Bu tarihten 2007 yılına kadar Kayseri Kültür Varlıkları Koruma Kurulu'nun 8.12.1995 tarih ve 1974 sayılı kararı ile 7, 29.01.2004 tarih ve 3499 sayılı kararı ile 5 adet taşınmaz kültürel varlık toplu olarak tescil edilmiştir. Sivas Kültür Varlıkları Koruma Kurulu'nun (SKVKK) 29.11.2007 tarih ve 685 sayılı kararı ile toplam 20 adet sivil mimarlık örneği ve arkeolojik eser tescil edilmiş olup, planlama alanında bu karar ile tescil edilmiş yapı bulunmamaktadır. SKVKK'nın 14.10.2011 tarih ve 59 sayılı kararı toplam 6, 23.11.2012 tarih ve 555-667 sayılı kararları ile toplam 10 adet sivil mimarlık örneği tescil edilmiş olup bunların tamamı planlama alanı sınırı içinde kalmaktadır. 26.02.2015 tarih ve 1991-2000 sayılı kararları ile 1 adet cami ve 9 adet çeşme tescil edilmiş olup Han Camii, Kale Kapısı Çeşmesi, Arasta Çeşmesi, Melikgazi Kabristanlığı Girişi Çeşmesi ve Melikgazi Türbe Önü Çeşmesi planlama alanı içerisinde kalmaktadır. Bu karar tarihinden itibaren toplu tescil kararları bulunmamaktadır.

SKVKK'nın 02.07.2021/6909 sayılı kararı ile planlama çalışmaları sırasında tespit edilen kültür varlıkları değerlendirilmiş ve tescile sunulan kültür varlıklarından 43'ü tescil edilmeye uygun bulunmuştur. Söz konusu kurul kararı ile Niksar Kalesi ve Sur Duvarları, 32 adet konut yapısı ve 10 adet dükkân tescil edilmiştir.

Tokat Niksar/Yusufşah Mahallesi 214 ada 1 ve 2 nolu parsellerinde yer alan yapı SKVKBK'nın 02.07.2021 tarih ve 6909 sayılı kararı ile tescil edilmiş ve SKVKBK'nın 15.12.2021 tarih ve 7178 sayılı kararı ile tescilden düşülmüştür.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 5.11.1999 tarih ve 660 sayılı **Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımlarına ilişkin İlke Kararı** uyarınca kendi başlarına bir tarihi ve estetik değer taşımaları ya da kentlerin tarihi kimliğini oluşturan kentsel sitler, sokaklar ve silüet öğeleri olan yapılar Anıtsal Yapılar ve Sivil Mimarlık Örnekleri olarak iki farklı grupta incelenmektedir.

Buna göre;

- **1. Grup Yapılar (Anıtsal Yapılar):** Toplumun maddi tarihini oluşturan kültür verileri içinde tarihsel, simgesel, anı ve estetik nitelikleriyle korunması zorunlu yapılardır.
- **2. Grup Yapılar (Sivil Mimarlık Örnekleri):** Kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan kültür varlığı niteliğindeki yöresel yaşam biçimini yansıtan yapılardır.

Tablo 4: Planlama Alanı İçerisindeki Kültür Varlıkları Listesi

No	Envanter sıra no	Adı	Adres	Pafta	Ada	Parsel	Anıt-sit	Grup	Türü	Grup	Kurul	Tescil tarihi / sayı	Dosya no
1	2	Melik Gazi Türbesi	Gaziahmet Mah.	30.30V.b.	239	47	Anıt		Türbe	Dini Mimari	GEEAYK	08.09.1978 / 1274	60.04.13
2	3	Kulak Tekkesi			482	2	Anıt		Türbe	Dini Mimari	GEEAYK	16.01.1981 / 1977	60.04.14
3	4	Ak Yapı Türbesi Ağa Yapı)			481	3	Anıt		Türbe	Dini Mimari	GEEAYK	17.11.1978 / 1413	60.04.15
4	5	Büyük Hamam	Yusufoşah Mah.		213	3	Anıt		Hamam	Kültürel Mimari	GEEAYK	19.10.1979 / 1977	60.04.21
5	6	Taşkemer Köprüsü	Çanakçı Deresi Üzerinde				Anıt	2	Köprü	Kültürel Mimari	KKVKK	21.01.1989 / 347	60.04.22
6	8	Ünye Hamamı	Kılıçarslan Mah.	30.30.V.B.	177	1	Anıt		Kültürel mimari	Hamam	GEEAYK	16.01.1981 / 1977	60.04.24
7	10	Ulu Cami	Çepnibey Mah.	30.30Y.a	295	29	Anıt		Cami	Dini Mimari	GEEAYK	08.09.1978 / 1274	60.04.26
8	16	Taş Bina	Kılıçarslan Mah.	30.30.V.B.	176	1,23	Anıt		Kültürel mimari	Kalıntı	GEEAYK	19.10.1979 / A-1977	60.04.48
9	17	Leylekli (Yılanlı) Köprü	Çanakçı Çayı Üzerinde				Anıt	1	Köprü	Kültürel Mimari	GEEAYK	08.09.1978 / 1274	60.04.54
10	18	Taş Köprü	Melikgazi Mahallesi'nde Ünye yolu üzerinde				Anıt	2	Köprü	Kültürel Mimari	SKVKK	23.12.2010 / 2144	60.04.55
11	20	Niksar Kalesi ve Sur Duvarları	Kılıçarslan Mah.	161/13-48-45-43-49-46-47 164/12-13-4 181/10,2/20-21			Sit	1		Arkeolojik	SKVKK	02.07.2021/6909 SKVKK	60-04-56/97
12	21	Niksar Kalesi Ve Sur Duvarları	Yusufoşah Mah.	203/1-2-3-4 215/3, 231/1,200/1 115/1-2-3-4-5-7-24 216/4-5-6, 214/14 213/18, 210/15-19			Sit	1	Yerleşim Alanı	Arkeolojik	SKVKK	02.07.2021/6909 SKVKK	60.04.56/97
13	22	Konut	Yusufoşah Mah.		115	1	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-419
14	23	Konut	Yusufoşah Mah.		214	14	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-420
15	24	Konut	Yusufoşah Mah.		214	5	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-421
16	25	Konut	Yusufoşah Mah.		214	4	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-422
17	26	Konut	Yusufoşah Mah.		214	3	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-423
18	28	Konut	Çepnibey		294	3	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-425
19	29	Konut	Çepnibey		295	14	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-426
20	30	Konut	Gaziahmet		253	13	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-427

EG PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM HİZMETLERİ A.Ş.

21	31	Konut	Gaziahmet		266	1	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-428
22	32	Konut	Gaziahmet		243	5	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-429
23	33	Konut	Gaziahmet		235	5	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-430
24	34	Konut	Gaziahmet		236	9	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-431
25	35	Konut	Gaziahmet		253	1	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-432
26	36	Konut	Kılıçarslan		176	4	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-433
27	37	Konut	Kılıçarslan		180	3	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-434
28	38	Dükkan	Kılıçarslan		176	16-17-18	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-435
29	39	Konut	Kılıçarslan		179	2	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-436
30	40	Konut	Kılıçarslan		161	28	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-437
31	41	Konut	Kılıçarslan		182	13	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-438
32	42	Konut	Kılıçarslan		168	2--3	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-439
33	43	Dükkan	Kılıçarslan		2	31	Anıt	2nci Grup	Dükkan	Dükkan	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-440
34	44	Dükkan	Kılıçarslan		2	8	Anıt	2nci Grup	Dükkan	Dükkan	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-441
35	45	Dükkan	Kılıçarslan		2	10--11	Anıt	2nci Grup	Dükkan	Dükkan	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-442
36	46	Dükkan	Kılıçarslan		2	12	Anıt	2nci Grup	Dükkan	Dükkan	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-443
37	47	Dükkan	Kılıçarslan		2	13	Anıt	2nci Grup	Dükkan	Dükkan	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-444
38	48	Dükkan	Kılıçarslan		2	14	Anıt	2nci Grup	Dükkan	Dükkan	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-445
39	49	Dükkan	Yusufoşah		216	15	Anıt	2nci Grup	Dükkan	Dükkan	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-446
40	50	Dükkan	Yusufoşah		216	13	Anıt	2nci Grup	Dükkan	Dükkan	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-447
41	51	8 Adet 2 Katlı dükkan	Çepnibey		287	2-903-904-5-6-907-908-910	Anıt	2nci Grup	Dükkan	Dükkan	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-448
42	52	10 Adet 2 Katlı dükkan	Çepnibey		7	910-912-914-15-916-17-18	Anıt	2nci Grup	Dükkan	Dükkan	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-449
43	53	Konut	Yusufoşah		115	24	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-450
44	54	Konut	Yusufoşah		231	4	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-451
45	55	Konut	Yusufoşah		231	2	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-452
46	56	Konut	Gaziahmet		267	6	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-453
47	57	Konut	Gaziahmet		267	7	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-454
48	58	Konut	Çepnibey		295	7	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-455
49	59	Konut	Gaziahmet		258	36	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-456
50	60	Konut	Çepnibey		459	4	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-457
51	61	Konut	Kılıçarslan		161	29--40	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-458
52	62	Konut	Yusufoşah		216	2	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-459
53	63	Konut	Gaziahmet		267	4	Anıt	2nci Grup	Konut	Konut	SKVKBK	02.07.2021 / 6909	60-04-460
54	64	Konut	Kaleiçi Sok. No: 21	30-30 Ya	232	3	Anıt		Konut	Sivil Mimari	KKVKK	08.12.1995 / 1974	60.04.71

EG PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM HİZMETLERİ A.Ş.

55	68	Durmuş Güney Evi	Taş Mektep Sok. No:23	30-30-Yb	232	4	Anıt		Konut	Sivil Mimari	KKVKK	04.03.1994 / 1694	60.04.84
56	69	Kale Kilisesi	Kale Mah.		215	28	Anıt		Kilise	Dini Mimari	GEEAYK	16.01.1981 / 1977	60.04.85
57	71	Aysel Başar Evi	Çepnibey Mah. Fatih Sultan Mehmet Cad.	30-30 Yb	295	12	Anıt	2	Konut	Sivil Mimari	KKVKK	31.07.1993 / 1531	60.04.100
58	73	Eski Hükümet Konağı	Yusufoşah Mah.		216	6	Anıt		Konak	İdari Bina	GEEAYK	19.10.1979 / 1977	60.04.108
59	78	Konut	Taşmektep Sok.	30-30 Ya	213	2	Anıt		Konut	Sivil Mimari	KKVKK	04.03.1994 / 1694	60.04.117
60	79	Taş Mektep	Taşmektep Sok.	30-30 Ya	216	7	Anıt	3		Kültürel Mimari	KKVKK	04.03.1994 / 1694	60.04.118
61	81	Yağı Basan Medresesi	Kılıçarslan Mah.		161	43	Anıt	1	Medrese	Kültürel Mimari	GEEAYK	08.09.1978 / A-1274	60.04.122
62	82	Cin Camii	Yusufoşah Mah.		225	8	Anıt		Camii	Dini Mimari	GEEAYK	08.09.1978 / A-1274	60.04.133
63	84	Sunguriye Türbesi	Gaziahmet Mah.		254	2,3	Anıt		Türbe	Dini Mimari	GEEAYK	08.09.1978 / A-1274	60.04.135
64	85	Veli Güngör Evi	Gaziahmet Mah.		254	6	Anıt		konut	Sivil Mimari	KKTVKK	08.12.1995 / 1974	60-04-136
65	86	Hilmi Köktürk'e ait Taşınmaz	Yusufoşah Mah.		214	29	Anıt			Sivil Mimari		31.07.1993 / 1531	60.04.143
66	87	Çilhane Camii	Çepnibey Mah.		305	4	Anıt	I. Grup	Camii	Dini Mimari	KKVKK	08.12.1995 / 1974	60.04.144
67	89	Yağıbasan Türbesi	Kılıçarslan Mah.		161	45	Anıt	1	Türbe	Dini Mimari	SKVKK	21.09.2006 / 200	60.04.148
68	90	Melikgazi Mezarlığı	Melikgazi Mevkii		307-482-479-480-481-479-239	133,2,3,3,1,3,2,47,51,2	Anıt		Mezarlık	Anıt	SKVKBK	16.08.1989 / 461	60.04.149
69	93	Kale Mescidi	Kale		161	46	Anıt		Mescid	Dini Mimari	KKVKK	31.07.1993 / 1531	60.04.151
70	94	Taceddin Doğan Şah Alp Türbesi	Gazi Ahmet Mah.		479	2	Anıt	1	Türbe	Dini Mimari	GEEAYK	16.01.1981 / 1977	60.04.152
71	95	Seyit Nurettin Alparslan ve Savcı Bey Türbesi	Gazi Ahmet Mah.		239	51	Anıt	1	Türbe	Dini Mimari	GEEAYK	16.01.1981 / 1977	60.04.153
72	96	Dükkan	Çepnibey Mah.		288	1	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 /685	60.04.157
73	97	Dükkan	Çepnibey Mah.		288	2	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 /685	60.04.157
74	98	Dükkan	Çepnibey Mah.		288	3	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 /685	60.04.157
75	99	Dükkan	Çepnibey Mah.		288	4	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 /685	60.04.157
76	100	Dükkan	Çepnibey Mah.		288	5	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 /685	60.04.157
77	101	Dükkan	Çepnibey Mah.		288	6	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 /685	60.04.157
78	102	Dükkan	Çepnibey Mah.		288	8	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 /685	60.04.157
79	103	Dükkan	Çepnibey Mah.		288	9	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 /685	60.04.157
80	104	Dükkan	Çepnibey Mah.		288	10	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 /685	60.04.157
81	105	Dükkan	Çepnibey Mah.		6	2	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 /686	60.04.157
82	106	Dükkan	Çepnibey Mah.		6	3	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 /686	60.04.157

EG PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM HİZMETLERİ A.Ş.

83	107	Dükkan	Çepnibey Mah.		6	6	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 /686	60.04.157
84	108	Dükkan	Çepnibey Mah.		6	7	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 /686	60.04.157
85	109	Dükkan	Çepnibey Mah.		6	8	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 /686	60.04.157
86	110	Dükkan	Çepnibey Mah.		6	9	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 /686	60.04.157
87	111	Dükkan	Çepnibey Mah.		6	10	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 /686	60.04.157
88	112	Dükkan	Çepnibey Mah.		6	11	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 /686	60.04.157
89	118	Ahşap Dükkanlar	Çepnibey Mah.		6	2,3,6,7,8,9,10,11	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	29.11.2007 / 686	60.04.166
90	120	Teoman Erdem Evi	Yusufoşah Mah.		228	2.3	Anıt		Konut	Sivil Mimari		31.07.1993 / 1531	60.04.171
91	127	Sadi-Semih Çor Dükkanı	Yusufoşah Mah.		216	16	Anıt	2	Dükkan	Sivil Mimari	SKVKK	27.10.2010 / 2053	60.04.184
92	130	Çavuş Hamamı	Taşra Mah.	30-30yB	263	1	Anıt		Kültürel mimari	Hamam	GEEAYK	08.09.1978 / 1274	60.04.196
93	131	Konut	Yusufoşah Mah.		220	7	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	23.11.2012 / 559	60.04.197
94	132	Konut	Yusufoşah Mah.		231	6	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	23.11.2012 / 558	60.04.198
95	133	Konut	Kılıçarslan Mah.		182	7	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	23.11.2012 / 560	60.04.199
96	134	Konut	Kılıçarslan Mah.		162	2	Anıt	2	Sivil Mimari	Konut	SKVKBK	23.11.2012 / 561	60.04.200
97	135	Konut	Kılıçarslan Mah.		179	1	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	23.11.2012 / 562	60.04.201
98	136	Konut	Kılıçarslan Mah.		179	7	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	23.11.2012 / 563	60.04.202
99	137	Konut	Çepnibey Mah.		459	7	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	23.11.2012 / 564	60.04.203
100	138	Konut	Çepnibey Mah.		459	8	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	23.11.2012 / 565	60.04.204
101	139	Konut	Gaziahmet Mah.		267	9	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	23.11.2012 / 566	60.04.205
102	140	Konut	Gaziahmet Mah.		267	5	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	23.11.2012 / 567	60.04.206
103	141	Konut	Yusufoşah Mah.	30.30.V.b	219	11	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	14.10.2011 / 59	60.04.207
104	142	Konut	Kılıçarslan Mah.	30.30.V.b	2	36	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	14.10.2011 / 59	60.04.208
105	143	Konut	Yusufoşah Mah.	30.30.Y.a	229	3	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	14.10.2011 / 59	60.04.209
106	144	Konut	Yusufoşah Mah.	30.30.Y.a	213	12	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	14.10.2011 / 59	60.04.210
107	145	Hacı Ahmet Selçuk Konut	Yusufoşah Mah.	30.30.Y.b	204	6	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	14.10.2011 / 59	60.04.212

EG PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM HİZMETLERİ A.Ş.

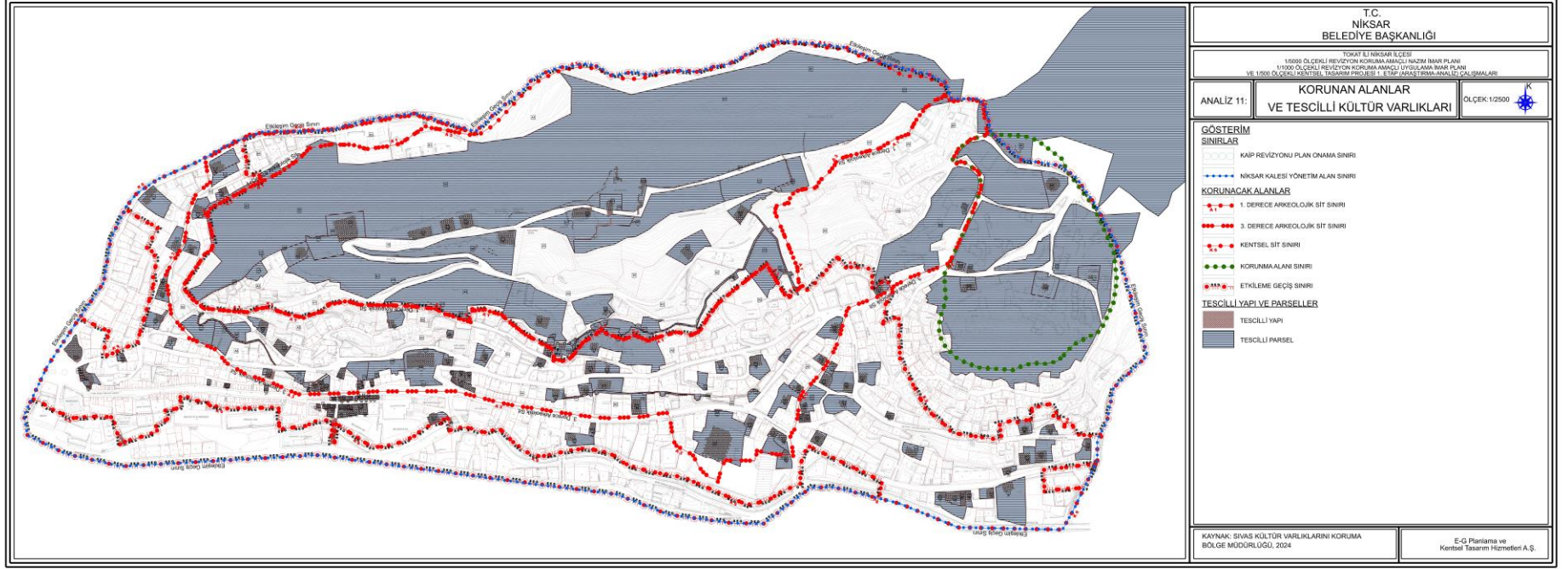
108	146	Hacı Ahmet Selçuk Konut	Yusuřşah Mah.	30.30.Y.a	212	4	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	14.10.2011 / 59	60.04.213
109	147	Kale Hamamı	İçkale Mah.		200	1	Anıt		Kültürel Mimari	Hamam	GEEAYK	17.11.1978 / A-1413	60.04.214
110	151	Yusuř Ziver Yeşilova Evi	Kılıçaslan Mah.		183	5	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	27.01.2012 / 202	60.04.217
111	157	Ahmet Gürey Evi	Yusuřşah Mah.		210	5	Anıt		Sivil mimari	Konut	KKVKK	04.03.1994 / 1694	60.04.227
112	158	Dursun-Hamza Doğan Evi	Gaziahmet Mah.		254	1	Anıt	2	Sivil mimari	Konut	SKVKBK	04.03.1994 / 1694	60.04.228
113	165	Niksar Kalesi Eski Askerlik Şubesi	Yusuřşah Mah.		161	48	Sit	2	Arkeolojik	Kalıntı	SKVKBK	28.06.2013 / 986	60.04.236
114	166	Çilhane Köprüsü	Çepnibey		305	4 parsel yanı	Anıt	1	Kültürel mimari	Köprü	KKVKK	08.12.1995 / 1974	60.04.238
115	167	Seymenler Köprüsü	Gaziosmanpaşa		375	1 parselin kuzey batısında	Anıt	1	Kültürel mimari	Köprü	KKVKK	21.01.1989 / 347	60.04.239
116	178	Gazii Ahmet Camii	Gazii Ahmet Mah.		255	4	Anıt	2	Camii	Dini Mimari	SKVKK	23.10.2014 / 1755	60.04.260
117	180	Halil Efendi Camii	Çepnibey Mah.		459	1	Anıt	2	Camii	Dini Mimari	SKVKK	23.10.2014 / 1757	60.04.262
118	181	Yakut Özteker Evi	Yusuřşah Mah.		218	3	Anıt	2	Konut	Sivil Mimari	KKVKK	04.03.1994 / 1694	60.04.265
119	183	Şerafettin Sebzecili Evi	Gazi Ahmet Mah.		235	6	Anıt	2	Konut	Sivil Mimari	KKVKK	08.12.1995 / 1974	60.04.267
120	184	Han Camii	Yusuřşah Mah.		215	19	Anıt	2	Camii	Dini Mimari	SKVKK	26.02.2015 / 1991	60.04.268
121	189	Kale Kapısı Çeşmesi	Yusuřşah Mah.		212	8	Anıt	2	Çeşme	Kültürel Mimari	SKVKK	26.02.2015 / 2000	60.04.273
122	191	Arasta Çeşmesi	Çepnibey Mah.		287	1	Anıt	2	Çeşme	Kültürel Mimari	SKVKK	26.02.2015 / 1998	60.04.275
123	192	Melikgazi Kabristanlığı Girişi Çeşmesi	Gazi Ahmet Mah.		479	3	Anıt	2	Çeşme	Kültürel Mimari	SKVKK	26.02.2015 / 1997	60.04.276
124	193	Melikgazi Türbe Önü Çeşmesi	Gazi Ahmet Mah.		481	3	Anıt	2	Çeşme	Kültürel Mimari	SKVKK	26.02.2015 / 1996	60.04.277
125	202	Çakar Konağı	Çepnibey Mahallesi		294	18	Anıt	2	Konut	Sivil Mimari	SKVKBK	14.09.2017 / 3844	60-04-302
126	203	Dirikler Evi	Gaziahmet Mahallesi		243	9	Anıt	2	Konut	Sivil Mimari	SKVKBK	14.09.2017 / 3845	60-04-303
127	210	Eyvanlı Türbesi	Gaziahmet Mah.		479/20/4		Anıt	1	Türbe	Dini Mimari	SKVKK	23.01.2019/4892	60-04-342
128	221	Özdener Evi	Gaziahmet Mah		259	1	Anıt	II	Konuk	Sivil Mimari	SKVKK	25.06.2020/6088	60-04-382
129	229	Konut	Fatih Sultan Mehmet Cad. No:16		235	7	Anıt		Konut	Sivil Mimari	KKVKK	04.03.1994 / 1694	60-04-470
130	230	Yeşil Ovalıların Evi	Maduru So. No:62,64		183	1	Anıt		Konut	Sivil Mimari	KKVKK	04.03.1994 / 1694	60-04-471
131	231	Konut	Tokat (Ünye) Cad. No:159 A, B, C, D,		214	28	Anıt		Konut	Sivil Mimari	KKVKK	04.03.1994 / 1694	60-04-472

EG PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM HİZMETLERİ A.Ş.

			E, F										
132	232	Konut	Fatih Sultan Mehmet Cad. No:10,12		295	13	Anıt		Konut	Sivil Mimari	KKVKK	04.03.1994 / 1694	60-04-473
133	233	Çavuşoğulları Evi	Ünye Cad. No 279/A		244	1	Anıt		Konut	Sivil Mimari	KKVKK	04.03.1994 / 1694	60-04-474
134	235	Çeşme	Camikebir Cad. Ulu Cami duvarında		295	29	Anıt		Çeşme	Kültürel Mimari	GEEAYK	16.01.1981 / 1977	60-04-476
135	236	Çeşme	Hükümet Binası Önünde		216	6	Anıt		Çeşme	Kültürel Mimari	GEEAYK	16.01.1981 / 1977	60-04-477
136	237	Yusuf Şah Türbesi	Yusufşah Mah.		231	5	Anıt		Türbe	Dini Mimari	GEEAYK	17.11.1978 / 1413	60-04-479
137	240	Çavuşoğulları Evi	Ünye Cad. No 283		243	12	Anıt		Konut	Sivil Mimari	KKVKK	04.03.1994 / 1694	
138	241	Konut	Fatih Sultan Mehmet Cad. No:1/1A,3/3A,3B,5 A/B	30-30-Yb			Anıt		Konut	Sivil Mimari	KKVKK	04.03.1994 / 1694	
139	242	Küçükkale Hamamı	Kale İçinde		203	1	Anıt		Hamam	Kültürel Mimari	KKVKK	31.07.1993 / 1531	
140	244	Kale Hapishanesi	Yusufşah Mah.		215	3	Anıt		Hapisha ne	Kültürel Mimari	GEEAYK	16.01.1981 / 1977	

Kaynak: SKVKK arşivi

Analiz 5: Korunan Alanlar, Tescilli Yapı ve Parseller



Kaynak: Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü, 2024

1.3.3. Korumaya Katılım (Eğilimler/Talepler)

Korumaya katılım konusunda yürütülen saha araştırmasındaki bulgular, proje alanında yaşayanların korumaya dair algılarını ölçmüştür. Niksar Kalesi ve tescilli tarihi yapıların korunması üzerine anket katılımcıları genel olarak olumlu görüşler paylaşmıştır.

Niksar Kalesi'nin korunması hakkında hanehalkı anketi katılımcılarının %86,8'i, iş yeri anketi katılımcılarının %95,5'i kalenin korunması gerektiğini düşünmektedir. Korumanın amacı olarak ise hanehalkı %76,3 oranında tarihi değerlerin korunması, %13,2 oranında turistik değer oluşturulması olması gerektiğini belirtmiştir. Bu oranlar iş yeri anketinde %77,3 tarihi değeri ve %22,7 turistik değeri olmuştur. Kalenin korunmasının faydası konusunda yürütülen anket çalışmalarından tarihi değerlerin yaşatılması ve turizm geliri getirerek ilçenin gelişimine katkı sağlayacak olması vurgulanmıştır.

Niksar Kalesi'nin UNESCO Geçici Miras Listesi'nde yer almasının bilinirliği kısıtlı düzeydedir. Hanehalkının %23,7'si, esnafın ise %45,5'i bu durumdan haberdardır.

Kalede ne tür kullanımlar ve fonksiyonlar olması gerektiği katılımcıları soru olarak yöneltilmiştir. Lokanta/kafe, kültürel tesis ve kullanımlar, teleferik, turistik işlevler ve park yapılması verilen cevaplar arasındadır. Ayrıca, aslına uygun restorasyon ve yol düzenlemesi yapılması vurgulanmıştır.

Tescilli ve tarihi yapıların korunması konusunda anket katılımcıları arasında bilinç düzeyi yüksektir. Hanehalkı anketinde bu yapıların korunması gerektiğini düşünenlerin oranı %92,1 iken bu oran iş yeri anketinde %86,4'tür. Tescilli yapıların korunmasının sağlayacağı fayda sorulduğunda; hanehalkının %78,9'u tarihi değerinin yaşatılması, %13,2'si turizm katkısı sağlayacağı; esnafın %72,7'si tarihi değerlerin yaşatılması, %22,8'i turizm katkısı sağlayacağı yönünde görüş belirtmiştir. Ayrıca tescilli yapılardaki özgün işlemelerin aslına uygun korunması konusuna değinilmiştir.

Tescilli yapıların kullanımına ilişkin düşünceler alınmıştır. Sıralanan kullanımlar arasında mevcut işlevin devamı, otel, kültürel tesis, ticaret kullanımları ve eğlence kullanımları olarak belirtilmiştir. Aslına uygun restorasyon yapılması gerekliliği de vurgulanmıştır.

Anket katılımcılarının koruma bilincinin yüksek olduğu görülmüştür. Ancak katılımcılara göre yöre halkı kültürel varlıkların korunması konusunda çoğunlukla bilinçsizdir. İlişkili soruya hanehalkı %36,8 oranında yöre halkı bilinçli, %44,7 oranında yöre halkı bilinçsiz ve esnaf %40,9 oranında yöre halkı bilinçli, %59,1 oranında yöre halkı bilinçsiz demiştir.

Koruma ve planlama konusunda anket katılımcılarından alınan öneri ve talepler alınmıştır. Koruma konusunda kale ve tescilli yapıların korunmasında aslına uygun restorasyon ve onarımın sağlanması gerekliliği vurgulanmıştır. Bunun yanı sıra Maduru ve Çanakçı derelerinin ıslahı, açık yeşil alan sağlanması, Niksar'ın göç vermesinin önüne geçilmesi, altyapı düzenlemeleri yapılması, sokak temizliğinin sağlanması, çeşmelerin korunması, sağlık hizmetleri sağlanması ve yöre halkının turizm faaliyetlerinde bulunmasının sağlanması talepleri gündeme gelmiştir.

1.3.4. Sit Alanının Alan Bütününde ve Bölgedeki Yeri ve Önemi

Niksar kalesi; kent merkezinde Çanakçı ve Maduru Dereleri arasında yükselen hâkim ve dik bir tepe üzerinde moloz taştan kurulmuş bir yapı olup, Ortaçağ'da yapılmış olduğu düşünülen kalenin ilçe merkezinde günümüze ulaşan en eski yapı olduğu bilinmektedir (Uçkun, 2015). Bulunduğu arazinin eğimli ve ormanlık olması gibi topografik ve coğrafi özellikleri nedeniyle korunaklı oluşu Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı dönemlerinde stratejik öneminin yüksek olmasına neden olmuş ve kale tipi bir yerleşim olarak gelişim göstermiştir. Niksar Kalesi ile ilgili ilk bilgilere Strabon'un Geographika kaynağında rastlanmakta olup, kalenin doğal ve korunaklı kaya üzerinde bulunduğundan, su kaynaklarının bol olduğundan ve eteğinden bir ırmak ile derin bir dere aktığını belirtmiştir. İç kale, orta kale ve dış kale olmak üzere üç kısımdan meydana gelen kale ile ilgili olarak Evliya Çelebi şunları ifade etmiştir:

“Yalçın kayalık yerde taştan yapılmış, çok sağlam ve eski bir kaledir. Altıgen şeklinde, etrafı 5.060 adımdır. Yer yer gedikleri vardır. Doğuya, güneye ve batıya bakan üç tane kapısı vardır. Kale içinde üç yüz kadar ev, ambarlar, bir cephanelik ve kiliseden çevrilme bir cami vardır.”

Yağbasan Medresesinin iç kale içerisinde bulunması bu kısmın iskâna açık olduğunu göstermekte olup, kalenin daha üst kotlarında kilise ve hamam kalıntıları yer almakta iken, yamaçlarında cami kalıntıları bulunmaktadır. Diyarbakır Kalesi için de detaylı incelemelerde bulunan Albert Gabriel, Niksar Kalesi üzerinde de çalışmış olup, kalenin incelemiş olduğu kısımlarının büyük ölçüde Bizans ve Türk dönemi eseri olduğunu aktarmıştır (Parlak, 2016).

Yeşilirmak'ın en büyük kolu olan Kelkit Çayı üzerinde kurulan Niksar kenti ovaya hâkim bir konumda yer seçmesi nedeniyle kentin kurulmasından itibaren yaşam devam etmektedir. Yerüstü suları bakımından oldukça zengin olan bölge içerisinde bulunan ilçe merkezinin içinden de dereler geçmekte olup Mithridates Krallığı döneminde (M.Ö. 1. yy) Çanakçı ve Maduru dereleri üzerinde dikey milli su değirmenlerinin varlığından kaynaklarda söz edilmektedir. Bu nedenle, Niksar ve çevresinde çok gözlü, tek gözlü, kargir köprüler inşa edilmiştir. Leylekli (Yılanlı) Köprü tek kemer gözlü köprülerin en erken örneği olup kilit taşı üzerinde bulunan ağzında yılan tutan leylek figürü kendi döneminin hayvan sembolizmini yansıtmayı ve Niksar çevresindeki diğer tarihi köprülerin sade yapılı, süs bulundurmaması açısından oldukça önemlidir (Atak, 2017).

Planlama alanında da görüldüğü gibi Çanakçı Deresi üzerinde bulunan tek kemer gözlü köprüler geleneksel doku içerisinde önemlidir. Çanakçı deresi ile Kale arasında kalan alanın kent merkezinin ilk yerleşim yeri olduğu bilinmekte olup, yerleşim doğu-batı yönlü olarak eğimli araziye uygun biçimde gelişmiştir. Niksar sivil mimari örnekleri olan konutlar geleneksel Anadolu konut mimarisi ile benzerlik göstermektedir. Geleneksel Türk konut mimarisinde olduğu üzere zemin kat genel hizmetlere ayrılmakta iken, mahremiyetin korunması açısından üst katlara geçiş farklı yönlerdeki merdivenlerle sağlanmaktadır. Yüklük, ocak, gusülhane, banyo (cağ), dolap, sedir ve raf gibi elemanlar çoğunlukla tüm tarihi konutlarda mevcuttur. Ayrıca, ahşap malzeme kullanılarak inşa edilen dükkanlar da konut mimarisine benzeyen özellikler taşımakta olup, iki-üç katlıdır.

1.4. Geçmişteki ve Mevcut Planlara İlişkin Araştırma

1.4.1. Planlama Alanın Kent İçindeki Yeri ve İşlevi, Planlama Alanıyla Etkileşim

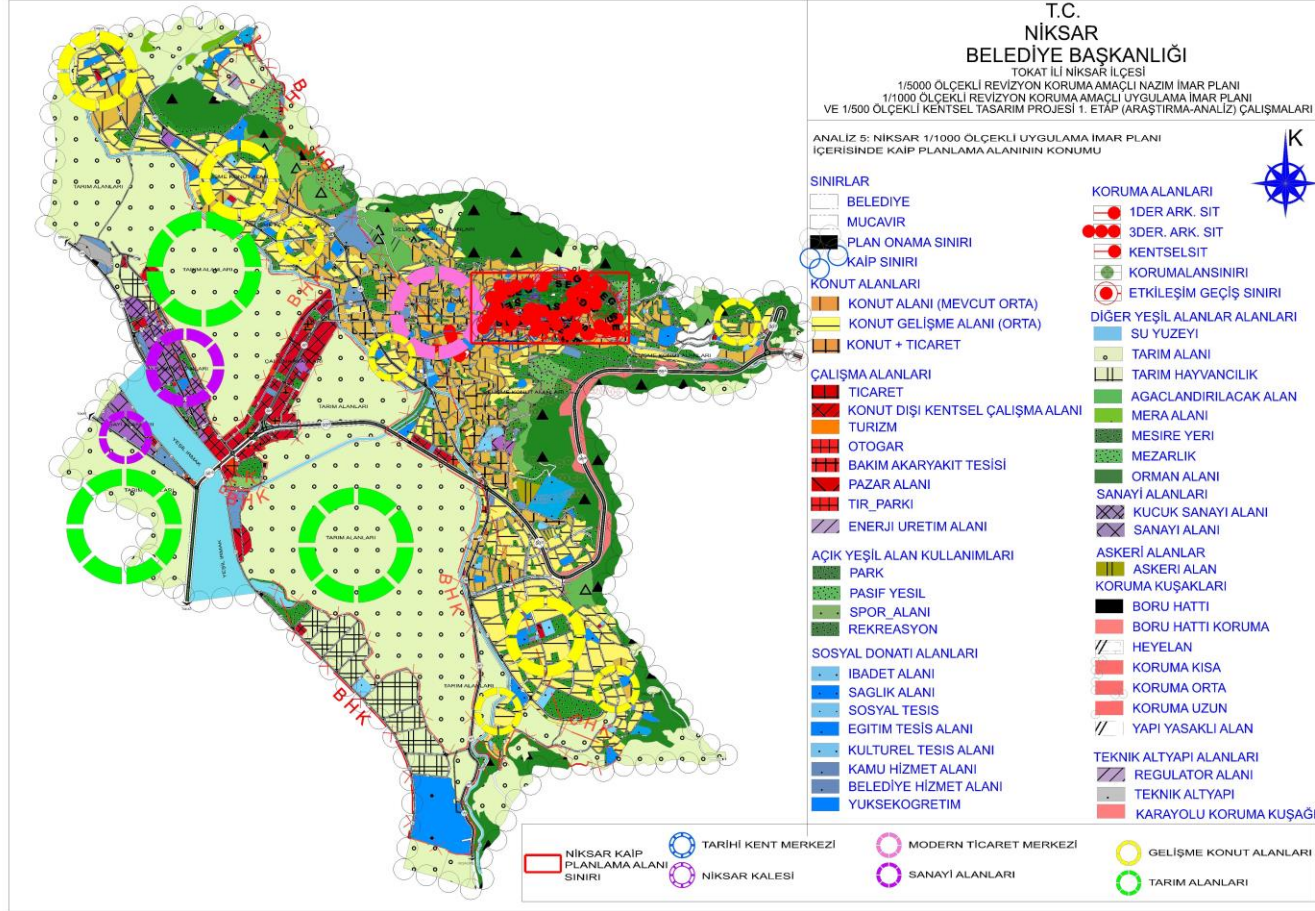
Planlama alanı, Niksar Kalesi Alan Yönetim Sınırları içerisinde kalmakta olup, kentin farklı fonksiyonlarını barındırmaktadır. Niksar tarihi kent merkezi, Niksar Kalesi, 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları, geleneksel konut dokusu, yoğun sivil mimari örnekleri ve anıt eserler yerleşim dokusunu oluşturmaktadır. Çanakçı ve Maduru dereleri doğal eşik olarak planlama alanını sınırlamaktadır. Planlama alanı yerleşim dokusu Çanakçı ve Maduru dereleri arasında yükselen eğimli topografyaya uyumlu biçimde lineer bir yapıda alanda konumlanmaktadır.

Kentin önemli akslarından Hükümet Caddesi çevresinde tarihi dükkân ve çarşılar ile günümüze kadar gelişen ticari faaliyetler gelişim göstermiştir. Bu aksın kuzeyinde yer alan planlama alanının önemli bir bölümünü geleneksel konutlar ve anıt eserler oluşturmaktadır.

Niksar kent yerleşiminin kuzeybatı ve güney yönünde gelişim göstermesi tarihi kent merkezinin canlılığını ve önemini yitirmesine sebebiyet vermiştir. Gelir düzeyi yüksek hanelerin geleneksel doku dışında kentin yeni gelişim bölgelerinde yerleşmeyi tercih etmesi, planlama alanı sınırlarında görece gelir düzeyi düşük kesimin yaşamasına yol açmıştır.

Niksar yerleşimi bir bütün olarak incelendiğinde, planlama alanı özgün kimliği, topoğrafik eşiklere uyumlu organik dokusu, bina yapım malzemeleri ve yapı yüksekleriyle kentin geri kalan kısmından ayrılmaktadır. Alanın Çepni Bey Mahallesi sınırları içerisinde kalan kısmında ise idari tesis, sağlık tesis alanları, kütüphane gibi sosyal donatı alanları bulunmaktadır.

Analiz 6: Planlama Alanının Kent İçerisindeki Konumu



Kaynak: Niksar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 2024

1.4.2. Daha önce yapılmış ve onaylanarak kesinleşmiş ve uygulamaya konulmuş değişik kapsam ve ölçekteki imar planlarının, değişikliklerinin ve bunların etkilerinin analizi

Niksar İlçesinin ilk imar planı 05.03.1968 tarihinde onaylanmış olup, mimar ve şehir plancısı Kemal Ahmet Aru tarafından hazırlanmıştır. Hazırlanan imar planı beş adet 1/2000 ölçekli ve 15 adet 1/1000 ölçekli paftadan oluşmaktadır. Projeksiyon yılı 1985 olan planın nüfus tahmini 20.545 kişi varsayılarak hesaplanmıştır. Ancak 1985 yılına varıldığında ilçe nüfusu 28.348 kişi olarak sayılmıştır.

Kemal Ahmet Aru tarafından hazırlanan planın yetersiz kalması üzerine Niksar Belediyesinin isteği üzerine İller Bankası tarafından mevzi planlar hazırlanmıştır. Daha sonra ise kooperatifler aracılığıyla hazırlanan mevzii planlar İller Bankası mevzi planlarını takip etmiştir.

Niksar İlçesinin ikinci imar planı Fahri Yetman tarafından 1988 yılında hazırlanmış olup, planlama amacı birbirinden bağımsız biçimde hazırlanmış mevzi imar planlarını kent bütünü ile entegre edilmesidir. Aynı zamanda yeni gelişme alanları da tanımlanan plan 23.01.1990 tarihinde onaylanmıştır. Hazırlanan imar planı beş adet 1/5000 ölçekli ve 43 adet 1/1000 ölçekli paftadan oluşmaktadır. İmar planı projeksiyon nüfusu 2005 yılı için 66.000 kişi olup, planlama alanı ise 840 hektardır.

Niksar İlçesi için daha sonra hazırlanan imar planı Niksar Belediyesi tarafından hazırlanmış olup, onay tarihi bilinmemektedir. İkinci imar planına benzer biçimde 43 adet 1/1000 ölçekli paftadan oluşmaktadır.

Daha sonra İller Bankası Anonim Şirketi bünyesinde Niksar İlçesi için hazırlanan dördüncü imar planı hazırlanmış olup, bir adet 1/5000 ölçekli ve altı adet 1/1000 ölçekli paftadan oluşmaktadır. Hazırlanan imar planında projeksiyon yılı 2015, projeksiyon nüfusu ise 2.000 kişi olarak belirlenmiştir. Hazırlanan imar planı, kendinden önce hazırlanan son iki imar planından daha küçük bir alan için yapılmış olup, planlama alanı büyüklüğü 75 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

Niksar İlçesinin İlave Revizyon İmar planları 2011 yılında Modern Planlama Şehircilik Mühendislik ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Hazırlanan nazım imar planı 2011 yılında onaylanmıştır. Planın projeksiyon nüfusu 65.000 kişi, projeksiyon yılı ise 2030'dur.

Niksar İlçesi için hazırlanan son nazım ve uygulama imar planı ve halen yürürlükte olan plan 2016 yılında AKS Planlama A.Ş. tarafından hazırlanmış olup, 2030 yılı için nüfus projeksiyonu dört yöntem ile hesaplanmıştır. Doğrusal yöntemde nüfus 50.166 kişi, logaritmik yöntemde nüfus 55.568 kişi, bileşik faiz yönteminde nüfus 42.595 kişi, üssel yöntemde ise sırası ile 42.657, 67.639, 49.025, 39.620 kişi olarak hesaplanmıştır. 2030 yılı için yapılan nüfus projeksiyonlarının ortalaması ise 49.516 kişi olarak hesaplanmıştır. Ancak Niksar İlçesinde hazırlanacak olan imar planının revizyon nitelikte olması, 2011 yılında hazırlanan imar planının kararları doğrultusunda, Niksar İlçesinin 2030 yılı nazım imar planı projeksiyon nüfusu 65.000 kişi olarak belirlenmiştir.

Ayrıca, 2011 yılı İlave Revizyon İmar planları çalışmaları sürecinde Niksar Kalesi ve çevresini kapsayan alanda; birinci ve üçüncü derece arkeolojik sit sınırları içerisinde Koruma Amaçlı İmar Planı, Milet Planlama A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

1.5. Geçmişte Uygulanan ve Bugün Yürürlükte Olan Planların Etkisi

Niksar'ın ilk planı 1968 yılında Prof. Kemal Ahmet Aru tarafından hazırlanmıştır. Plan 1985 yılı için ilçe nüfusunun 20.545 kişiye ulaşacağını öngörmüştür. Planın nüfus öngörüsü 1985 yılına gelindiğinde aşılmış ve 1985 yılı nüfus sayımına göre ilçe nüfusu 28.348 kişiye ulaşmıştır.

İlk planın yetersiz kalması üzerine, belediyesinin talebiyle İller Bankası'nca mevzi imar planı hazırlanmış, bunu özel kooperatiflerin yaptırdığı mevzi planlar takip etmiştir. 1988 yılında ise Mimar Fahri Yetman tarafından Niksar planı tekrar ele alınmıştır. Hazırlanan ikinci planın amacı birbirinden kopuk olarak hazırlanmış mevzi planların, kent bütünü içine entegre edilmesi ve yeni gelişme

alanlarına yer seçilmesidir. Plan, 2005 yılı için Niksar'ın projeksiyon nüfusunu 60.000 kişi olarak öngörmüş ve plan bu nüfus öngörüsüne dayalı olarak hazırlanmıştır.

2011 yılında Niksar'ın tamamını kapsayan ilave Revizyon İmar planları Modern Planlama A.Ş. tarafından hazırlanmış ve bu planlar Temmuz 2011 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Sonrasında 2016 yılında AKS Planlama Şirketi tarafından Niksar (Tokat) Revizyon İmar Planları hazırlanmış ve yürürlüğe girmiştir. 1400 ha'lık alanda 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı olarak hazırlanan plan 2030 yılını hedeflemiştir.

1.5.1. Yürürlükte olan planların kapasite ve uygulamadaki etkinliklerinin araştırılması, bu planlara ilişkin projeksiyonların araştırılması ve günümüz koşullarıyla karşılaştırılması

Niksar İlçesindeki 2011 yılında hazırlanan nazım ve uygulama imar planı kapsamında kentsel alan kullanımlar standartları incelendiğinde, mevcutta bulunan ve aktif olarak hizmet veren alanların gereksinimleri karşılamadığı görülmektedir.

Bu kapsamda 2016 yılında hazırlanan revizyon nazım ve uygulama imar planında, uygulamaya henüz geçmemiş ve hizmet vermeyen donatıların daha erişilebilir, daha uygulanabilir ve kentsel hizmetlere daha uygun şekilde güncellemesi yapılmıştır. Ayrıca, 2011 yılında hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde kalan alanda nüfus yoğunluğu artışı öngörülmemiştir. Birinci derece sit sınırı içerisinde yapılaşmanın yasak olması zamanla nüfus kaybetmesine neden olacak, bu alandan gelecek nüfusu üçüncü derece sit alanı içerisinde yerleştirmek ise bu alanın özgün ve organik karakterini bozacak olmasından dolayı yeni gelişme alanlarında nüfus için alan ayrılması gerektiği düşünülmüştür. Planın Özel Hükümlerinde;

1. "1. Derece Arkeolojik Sit Alanları" korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır. Bu alanlar kültürel amaçlı gezilerin yapılabileceği alanlar olarak öngörülmüş olup konser, tiyatro, sergi, açık hava müzesi gibi kültürel faaliyetler için mevcut tescilli yapıların değerlendirilmesi esas alınacaktır. Bu alanlarda:
 - a. Kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilmeyecek, bilimsel amaçlı kazılar dışında hiçbir kazı yapılmayacaktır. Ancak,
 - b. Resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamaları için müze müdürlüğünün ve varsa kazı başkanının görüşüyle konu koruma kurulunda değerlendirilecektir.
 - c. Yeni ağaçlandırmaya gidilmeyecek, yalnızca mevcut ağaçlardan ürün alınabilecektir.
 - d. Bu alanlardan taş, toprak, kum vb. alınmayacaktır.
 - e. Bu alanlara toprak, curuf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülmeyecektir.
 - f. Bu alanlar içerisinde yer alan ören yerlerinde plan haricinde, gezi yolu düzenlemesi, meydan tanzimi, açık otopark, WC, bilet gişesi, bekçi kulübesi gibi ünitelerin yapılabilmesi için Sivas Koruma Kurulundan izin alınacaktır.
 - g. Tescilli yapıların parsellerinde yapılacak birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) için Sivas Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulundan izin alınacaktır.
 - h. Uygulama öncesinde ören yerinin yakın çevresinin işlevsel bütünlüğü içinde etkin bir şekilde korunması ve yeşatılmasına yönelik alan kullanım ve düzenleme kararlarını içeren 1/500 ve alt ölçekli Kentsel Tasarım (Çevre Düzenleme) Projesi ile ön izin alınacaktır. Buna bağlı olarak düzenlenecek kapalı ve açık mekanların işlev, yerleşme, yapılaşma, estetik ve peyzaj düzenleme koşulları ile kapasitelerinin sergiye konu eserler sergi mekanlarının mahal listeleri ile alana yönelik araştırma, kazı, restorasyon ve Kentsel Tasarım (Çevre Düzenleme) proje raporları çerçevesinde Koruma Kurulunca belirlenecektir.
 - i. Açık alan düzenlemelerinin uygulanması ancak onaylı 1/200, mimari mekanların uygulanması ise 1/50 ve daha alt ölçekli uygulama projeleri hazırlanarak yapılacaktır.

- j. Kapalı sergi ve depolama fonksiyonları için mekân ihtiyaçları restorasyonu tamamlanan mevcut mekanlardan karşılanacaktır. Örenyeri bünyesinde kapalı sergi mekanları bütününden bağımsız olarak ticari mekanlara kesinlikle izin verilmeyecektir.
 - k. Mezarlık alanlarında, anıtsal nitelikli ağaçlar ve plan kararı ile korunacak ağaçlar kesinlikle kesilemez. Bu alanlardaki diğer ağaçlar ancak Orman Bölge Müdürlüğü uzmanlarının konuya ilişkin hazırlayacağı raporun Koruma Kuruluna iletilmesinden sonra ve yeniden ağaçlandırılması koşuluyla ve sadece Koruma Kurulunun izniyle ömrünü tamamlamış (kurumuş) ve hastalıklı ağaçlar kesilebilir.
 - l. Birinci derece arkeolojik sit sınırı içinde kalan yollarda, planda ayrıca belirtilmemiş ise maksimum genişlik 3m'dir. Kaplama malzemesi olarak doğal taş veya kesme taş kullanılacaktır.
 - m. Planda görünen kale surlarının yıkılan bölümleri projelendirilip Sivas Koruma Kurulu onayı alınmak koşuluyla aslına uygun olarak tamamlanmalıdır.
 - n. Sivas Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun görüşleri doğrultusunda mevcut surların üst yüzeyleri koruyucu bir malzeme ile kapatılarak, surlar atmosfer şartlarından kaynaklanan bozulmalardan korunacaktır.
 - o. I. Derece arkeolojik sit alanı içinde kalan tescilsiz yapıların zamanla yıkılması öngörülmektedir.
2. "3. Derece Arkeolojik Sit Alanları" koruma-kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır.
- a. Bu alanlarda belediyesince inşaat izni verilmeden önce, ilgili müze müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilecektir. Sondaj sonuçları bu alanlarla ilgili, varsa kazı başkanının görüşüyle birlikte müze müdürlüğünce koruma kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilebilecektir.
 - b. Söz konusu alanlarda, taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili koruma kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabilir.
 - c. Bu alanlardan taş, toprak, kum vb. alınmayacaktır.
 - d. Bu alanlara toprak, curuf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülmeyecektir.
3. Üçüncü derece arkeolojik sit alanı içinde kalan yapılar için:

YAPILAŞMA KOŞULLARI

1. Çalışma alanı 1. derece deprem kuşağında yer almakta olup, bu alan için hazırlanan jeo-teknik etüd sonuçlarına göre;
 - a. Tüm yapılaşmalarda parsel bazında zemin etüdü ve her parsel için ayrıca taşıma kapasitesi hesapları yaptırılacaktır.
 - b. Yerleşime uygunluk sınıflamasında uygun alanlar (UA) olarak belirlenen yerleşim bölgelerinde yapılacak yapılaşmalarda münferit temel tipi seçilebilir.
 - c. Yerleşime uygunluk sınıflamasında önlemlili alanlar 1 (ÖA1) olarak belirlenen yerleşim bölgelerinde parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde, şev ve kazı stabilitesi de inceleme kapsamında yer alacaktır.
 - d. Yerleşime uygunluk sınıflamasında önlemlili alanlar 2 (ÖA2) olarak belirlenen yerleşim bölgelerinde parsel bazında yapılacak zemin etütleri raporu sivilaşma analizini de içermelidir.
 - e. ÖA1 ve ÖA2 olarak belirlenen alanlarda temel tipi mütemadi olacaktır.
 - f. Planda önerilenden daha fazla kat adedine sahip mevcut yapılar ekonomik ömürlerini tamamlayana kadar zemin ve üst yapı takviye işlemleri yapılarak korunacaktır.
2. Kale surlarının her iki yanına bitişik olan imar parsellerinde yeni inşaat yapılması sırasında sur duvarlarına en fazla 10 metre yaklaşılacaktır.
3. Yapılarda çatı aktarımı, oluk onarımı, boya-badana ve benzerlerine bakım; ahşap, madeni, pişmiş toprak, taş vb. çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerin özgün biçimlerine uygun olarak

aynı malzeme ile değiştirilmesi, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesi basit onarım kapsamında olup,

- a. Tescilli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarına bitişik parsellerde ve koruma alanlarında yer alan yürürlükteki yasal mevzuata göre kullanma izin belgesi bulunmayan tescilsiz ve kaçak yapılarda bakım ve basit onarım izni verilmeyecektir.
 - b. Kullanma izin belgesi bulunan tescilsiz yapıların bakım ve basit onarımları koruma amaçlı imar planı kararları doğrultusunda ilgili valilik veya Niksar Belediyesinin denetimi ve sorumluluğunda yapılabilecektir.
 - c. Tescilli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bitişik parselleri ve koruma alanlarındaki tescilsiz yapıların bakım ve basit onarım izinlerinin ilgili koruma kurulu müdürlüğünce koruma amaçlı imar planı koşulları da dikkate alınarak bu ilke kararı doğrultusunda verilebilecektir.
4. Planlama alanı içinde her türlü tescilli ve korunacak yapı ile bunların parsellerine bitişik parsellerdeki yapılarla ilgili her türlü işlem Koruma Yüksek Kurulu'nun 5.11.1999 gün ve 660 ile 5.11.1999 gün ve 661 sayılı ilke kararları doğrultusunda Sivas Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun onayından sonra yürürlüğe girebilecektir.
 5. Korunması gerekli anıtsal tescilli binalar, sivil mimarlık örnekleri ve plan kararı ile korunacak yapılara her türlü inşaat faaliyetinden önce binanın 1/50 veya 1/100 ölçekli tekniğine uygun tam rölövesi, yeterince tanıtıcı iç ve dış fotoğrafları, vaziyet planı ile değişikliğe ait 1/50 ölçekli restorasyon projesi eklenmek suretiyle Sivas Koruma Kurulu'ndan onay alınması zorunludur.
 6. Tescilli yapılarla, plan kararı ile korunacak yapıların yer aldığı parseller ve tescilli parsel komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsellere cephe veren parseller dışındaki parsellerde her türlü yapılaşma (yeniden yapma, eklenti yapımı, mevcut yapılardaki basit onarım, yıkım ve kazımın (hafriyat) yanı sıra taşınmazların kullanımlarının ve yapıların cephe ve dış görünümünün (malzeme, açıklık, renk vb.) değiştirilmesinde Belediye yetkilidir. Ancak, yeni yapılanmada temel kazıları müze denetiminde yapılarak herhangi bir kalıntıya rastlanması durumunda konu Koruma Kurulu'na iletilecektir.
 7. Tüm yapılarda kırma ya da beşik çatı yapılacaktır.
 8. Yapıların dış cephelerinde pencere ve kapı alanları toplam tüm cephe alanının en fazla %50'si olabilir.
 9. Yapılarda mahreç için bir imar yolundan cephe almak esastır.
 10. Yeni yapılanmalarda TAKS=0.30, KAKS=0.60 ve hmax=6,50 m olmak üzere yapı yapılabilir. Yapıların taban alanı 140 metrekareden büyük olamaz.
 11. Binaların kot alma biçimini değiştirmek amacıyla, aralarda hafriyat ve dolgu yapılamaz, setler tanzim edilemez. Bu gibi durumlarda, 1/1000 ölçekli hâlihazır haritasında doğal zemin ve çevresindeki koşullar esas alınır.
 12. Bina yüksekliği, binanın parsel zeminine oturduğu köşelerinin kesiştiği orta noktasından, son kat saçak kotuna kadar olan yüksekliktir.
 13. Bodrum katın iskân edilmesi halinde ayrı bir bağımsız birim oluşturulamaz.
 14. Yöresel mimari özellikler taşımayan ve yıkılarak yeniden yapılması gereken ıslah kapsamındaki mevcut yapıların yeni yerlerinin ve yoğunluklarının belirlenmesinde verilen yapılaşma koşullarına uyulacaktır.
 15. Bitişik nizam yapı düzeni içerisindeki yapı adalarında yapılar bitişik, blok ya da ayrık düzende (belirlenen TAKS içerisinde kalmak koşulu ile) yapılabilir. Yapı parselin bir veya birden fazla kenarına dayandırılabilir. Komşu parsel sınırına 3m. den fazla yaklaşılması halinde yapıların bu cephesine pencere ve açık ya da kapalı çıkma yapılamaz. Yapıların parsel sınırlarına dayanması halinde, çatı meyili komşu parsel sınırına verilemez.
 16. İstinat duvarlarının zorunlu olduğu durumlarda taş duvar örülecek, (max h=1.20m) ve duvar bitiş hizası doğal zemin kotunun üzerine çıkmayacaktır. Eğimi fazla olan arazilerde 1.20m.lik istinat duvarı yüksekliğinin tabii zemin altında kalması durumunda duvarın üstü bitkilendirilip şev ile tamamlanacaktır.

F. Arazi Kullanma Kararlarına İlişkin Hükümler

Tescilli sivil mimarlık örnekleri (T):

Bu yapıların dış cephelerinde ve yapı içinde aslına sadık kalınarak ilke kararlarına uyulacaktır.

Bu yapılar istenildiği takdirde lokanta, pansiyon, hediyelik eşya satış yerleri vb ticari amaçlarla kullanılabilir. Ancak bina karakterini bozan tefriş ve ilavelere izin verilmeyecektir. Tescilli Sivil Mimarlık örneklerinde yapılacak her türlü müdahale için Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Kurulundan izin alınacaktır.

Anıtsal tescilli yapılar (AT):

Bu yapılarda bakım ve basit onarım dışında hiçbir değişiklik yapılamaz. Bakım ve onarımlarda yapının aslına sadık kalınacaktır. Bakım, basit onarım ve işlev değişikliği de dâhil olmak üzere bu yapılara ilişkin her türlü müdahale için Sivas Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan izin alınacaktır.

Kullanım kararları aşağıdaki şekilde düzenlenecektir.

Ak Yapı, Kulak Tekkesi, Cin Cami, Melik Gazi ve Yusuf Şah Türbeleri: Kültürel ve dini amaçlarla kullanımları devam ettirilecektir. Cin Cami ve Yusuf Şah Türbesi esaslı olarak onarılacaktır.

Taş Mektep: Müze, toplantı salonu gibi sosyo-kültürel amaçlarla kullanılacaktır.

Eski Hükümet Binası: Belediye Binası kullanımı devam ettirilecektir.

Hamam: Yeraltında bulunan hamamın üzeri açık hava müzesi olarak kullanılmalıdır. Hamamın giriş ve çıkışı tabelalarla vurgulanarak, ticari hamam kullanımı devam ettirilecektir. Ancak, kimliğini bozan yeni ilaveler, donatı değişiklikleri yapılmayacaktır.

Korunacak sokak dokusu:

Sokak bir bütün olarak ağaçları, çeşmeleri, girişlerindeki özgünlüğü ile planda gösterildiği şekilde korunacaktır. Ancak sokak dokusu içinde yer alan kullanımlarda güncelleştirme gerektiğinde, 1/500 ve alt ölçekli detaylar içeren Kentsel Tasarım Projeleri hazırlanarak, Sivas Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu onayı ile uygulama yapılacaktır. Tescilli Yapılar (T) dışındaki diğer yapılar yıkılıp yeniden yapıldıklarında eski durumlarına sadık kalınacak, yapıların gabari ve cepheleri aslının aynı olacaktır. Bu sokakta yer alan konutlarda, Niksar'ın özgün karakterini yansıtan geleneksel dokuma, bakliyat, ekmek fırını, elişleri ve hediyelik eşya satış yerleri, sergileme ile pansiyon, kahve, lokanta gibi fonksiyonlar yer alabilir.

Analiz 7: Planlama Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı



Kaynak: Niksar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 2024

1.6. Nüfus-Demografik Yapı

1.6.1. Nüfusun Değişimi (geçmiş yıllardaki nüfus, yıllık değişim oranları, artış-eksilme hızı, ortalama yıllık değişimler, önemli sapmalar vb.)

2019 yılı kentleşme oranları irdelendiğinde Niksar'ın kentsel nüfusu 38.040 kişi, kırsal nüfusu 27.268 kişi olup; kentleşme oranı %58,25'dir. Niksar'ın kentleşme oranı Tokat İli geneli kentleşme oranından daha düşük olduğu görülmektedir. Niksar'ın bu açıdan, Tokat iline göre daha kırsal bir nitelik taşıdığı görülmektedir.

Kentleşme oranlarının yıllara göre değişimi incelendiğinde ise, bu oranın il genelinde, Tokat Merkez ilçede ve Niksar'da sürekli olarak artmakta olduğu görülmektedir. 1970 ve 2019 verileri karşılaştırıldığında bu oranın Niksar'da %24,18'den %58,25'e, Tokat Merkez'de %47,54'ten %77'ye ve Tokat İli genelinde %27,11'den %64,48'e yükseldiği ölçülmüştür.

Tokat İli ilçeleri arasında; Başçıftlık, Erbaa, Niksar, Reşadiye ve Sulusaray ilçelerinde nüfusun arttığı; Almus, Artova, Merkez, Pazar, Turhal, Yeşilyurt ve Zile ilçelerinde ise nüfusun azaldığı görülmektedir. Nüfus artış hızının en yüksek olduğu ilçenin %164,9'luk bir oran ile Başçıftlık ve en düşük olduğu ilçenin %-72,7'lik bir oranla Pazar olduğu görülmektedir. Niksar'ın nüfusu ise %18,4'lük bir oranla artış göstermiştir.

Niksar ilçesine kayıtlı olanların ikamet ettikleri illere göre dağılımı incelendiğinde; ilçeye kayıtlı nüfusun en yoğun olarak ikamet ettiği illerin başında İstanbul gelmektedir. Diğer iller sırasıyla Ankara, Kocaeli, Bursa ve İzmir'dir. Tokat'ın son yıllarda yoğun olarak göç aldığı ve verdiği iller sıralaması ile ilçeye kayıtlı nüfusun ikamet ettiği iller sıralaması da benzerlik göstermektedir.

1.6.2. Nüfusun Mekâna Dağılımı (Mahalleler ya da planlama analiz üniteleri ölçeğinde nüfusun dağılımı ve değişimi)

Niksar ilçe merkezindeki mahallelere göre nüfus dağılımı incelendiğinde; 3000 kişi üzerinde nüfus barındıran mahalleler Kayapaşa (3.563), Bahçelievler (3.425), İsmetpaşa (3.103) mahalleleri olduğu görülmektedir. Planlama alanı bulunduğu bölgede ise beş mahalle yer almakta olup, bunlar Cepnibey (400), Gaziahmet (655), Kılıçarslan (496), Melikgazi (1.234), Yusufşah (780) mahalleleridir. Melikgazi Mahallesi hariç diğer dört mahallenin nüfusu 1000 kişiden azdır.

Tablo 5: Niksar İlçesi Kentsel Alanında Bulunan Mahallelerin Nüfusu (2019)

Mahalle	Toplam	Erkek	Kadın
Cepnibey	400	195	205
Gaziahmet	655	274	381
Kılıçarslan	496	240	256
Melikgazi	1.234	620	614
Yusufşah	780	378	402

Kaynak: TÜİK, 2020

1.7. Ekonomik Yapı

1.7.1. Konularında Sektörel Yapı Analizleri

İlçede ekonomik hayat geniş ölçüde tarıma dayalı olmakla birlikte, son yıllarda sanayi sektöründe önemli gelişmeler yaşanmıştır. Kelkit ırmağının suladığı Niksar ovası yapılaşma tehditi altında olup, tarımsal üretim büyük ölçüde devam etmektedir. Ayrıca Karadeniz ile İç Anadolu arasında bir geçit bölgesinde yer alan ilçede iklim şartları da tarımsal üretime elverişli bir ortam yaratır. Ekime elverişli alanların %37,8 gibi büyük bir bölümünde tahıl üretimi yapılmaktadır. İlçede tahıl üretimi yapılan alanları sırasıyla meyvelikler, endüstri bitkileri, sebzelikler ve baklagil üretimi yapılan alanlar izlemektedir. Bunun yanında şekerpancarı, tütün, ayçiçeği, patates ve mahlep gibi sanayiye hammadde olan ürünlerde üretilmektedir. İlçede en çok yetiştirilen meyveler; üzüm, elma, kiraz, şeftali ve cevizdir. Tokat'taki ormanların %12'si Niksar ilçesi sınırları içerisinde kalır. Niksar'da

büyük ölçüde kavak üreticiliği de yapılmaktadır. Çamiçi Yaylası ile yayla turizminin önemli merkezlerinden biri olma yolunda ilerleyen Niksar geçmişte düzenlemiş olduğu Yayla Şenlikleriyle bu konuda önemli adımlar atmıştır. Önceleri daha çok tarıma ve küçük sanayiye dayanan sanayi yapısı günümüzde büyük ölçüde gelişme göstermiş, başta gıda, konfeksiyon, dokuma ve ağaç işleme sanayinde birçok işyeri kurularak önemli ölçüde istihdam sağlayan teşebbüsler haline gelmiştir. Niksar Ayvaz Suyu'nun da ilçe ve ülke ekonomisine büyük bir katkısı vardır. Dolum tesislerinde şişelenen sular yurdun her bölgesine dağıtılmakta ve yurt dışına ihraç edilmektedir.

Niksar merkez içerisinde planlama alanı incelendiğinde; geleneksel dokunun önemli bir parçası olan Cumhuriyet Caddesi ve Çanakçı Deresi üzerinde ticari aks geliştiği ve ilçe genelinden farklı olarak alanda hizmet sektörünün ağırlıklı bir payı olduğu görülmektedir. Planlama alanındaki ekonomik sektörün gelişmesi çoğunlukla turizm ve hizmetler sektörlerindeki gelişmelere bağlı olarak şekillenmektedir. Planlama alanında işgücünün istihdama katkı sağlayan hizmet sektörünün yapısı incelendiğinde çoğunlukla küçük ölçekli işletmelerin bulunduğu görülmektedir.

Planlama alanı sınırı içerisinde hane düzeyinde küçük çaplı bitkisel üretim konutlara ait bahçelerde düşük oranda yapılmakta olup, sadece hanelerinin kendi tarafından tüketilmektedir. Planlama alanı içerisinde yerleşik olan haneler tarımsal üretimi alan dışında sürdürmektedir. Niksar ilçesinde üretim hacmi yüksek düzeyde tarımsal faaliyetler özellikle kırsal alanlarda devam ettirilmektedir.

1.7.2. Yerel Üretim/Hizmet Biçimi Özellikleri

Planlama alanı içerisinde ticari fonksiyonlar Fatih Sultan Mehmet Caddesi boyunca sıralanmaktadır. Özellikle Cepnibey Mahallesi'nde ticari aktivite yoğunlaşmakta ve geleneksel tarihi ticaret merkezini de içermektedir. Bölgede ticari yapıların kısmen Cumhuriyet Caddesi'nin batı kısmında da yer aldığı görülmektedir. Kentsel hizmet anlamında resmî kurumların yoğunlaştığı bölge ise Çilhane Sokak ile Fatih Sultan Mehmet Caddesi'nin kesiştiği kavşak noktasıdır. Bu bölgede Belediye Binası, Halk Eğitim Merkezi, karakol gibi kullanımlar yer almaktadır.

Proje alanında Yusufşah Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Yağıbasan Medresesi de müze olarak hizmet vermektedir. Yağıbasan Medresesinden doğu tarafına doğru uzanan aks üzerinde kentsel yerleşimin yeşil alan ihtiyacını karşılamak üzere düzenlenmiş bir park alanı da mevcuttur. Alanın doğusunda yer alan Melikgazi Mahallesi'nde türbe ve kümbet gibi dini tesis alanları bulunmaktadır. Fatih Sultan Mehmet Caddesi'nin bittiği Ünye Caddesi'nin başladığı kavşak noktasında da bir dini tesisi ve ortaokul bulunmaktadır. Şair Emrah Sevgi Bulvarı ile Fatih Sultan Mehmet Caddesi arasında Turaşlıoğlu Çıkmazı Sokağın doğusunda ise ilkokul yer almaktadır.

1.7.3. Üretim/Hizmet Biçimlerinin, Ekonomik Verilerin Fiziki Mekâna Yansıması

Niksar Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlık çalışmaları kapsamında işyeri araştırması yapılmıştır. Araştırma kapsamında Planlama Alanındaki Ticari Faaliyetlerin Mekânsal Dağılımı

Ticaret anketi uygulanmasında ticaret alanlarının yoğunlaştığı Cepnibey ve Yusufşah mahallelerine ağırlık verilmiştir. Yapılan anketlerin 13'ü (%61,9'u) Cepnibey, 7'si (%33,3'ü) Yusufşah ve biri Kılıçarslan mahallelerinde gerçekleştirilmiştir.

Tablo 6: İş Yerinin Bulunduğu Mahalle

<i>İş yeri mahallesi</i>	Sıklık	Yüzdelik
<i>Cepnibey</i>	13	61.9
<i>Yusufşah</i>	7	33.3
<i>Kılıçarslan</i>	1	4.8
<i>Toplam</i>	21	100.0
<i>Cevap verilmeyen soru sayısı</i>	1	
<i>Toplam anket sayısı</i>	22	

Anket uygulanan 22 iş yerine iş yerlerinin bulunduğu yapı tipolojisi sorulduğunda %36,4'ü müstakil yapı, %31,8'i Apartman dairesi, %27,3'ü tarihi (tescilli) yapı, geri kalanı ise işhanı cevabını vermiştir (%4,5).

Tablo 7: İşyeri Yapı Tipi

<i>İş yeri yapı tipi</i>	<i>Sıklık</i>	<i>Yüzdelik</i>
<i>Tarihi (tescilli) yapı</i>	6	27.3
<i>Müstakil yapı</i>	8	36.4
<i>Apartman dairesi</i>	7	31.8
<i>İşhanı</i>	1	4.5
<i>Toplam</i>	22	100.0

İş yerlerinin nitelikleri sorgulandığında ise %18,2'sinin bakkal dükkânı niteliğinde, %13,7'sinin geleneksel el sanatları ürettiği görülmektedir. Geri kalan işletmelerin ise oransal olarak birbirlerine yakınlığı göze çarpmaktadır.

Tablo 8: İş yeri Niteliği

<i>İş yeri niteliği</i>	<i>Sıklık</i>	<i>Yüzdelik</i>
<i>Manifatura/giyisi</i>	2	9.2
<i>Geleneksel el sanatları üretimi</i>	3	13.7
<i>Lokanta/kafe</i>	1	4.5
<i>Ekmekçi</i>	1	4.5
<i>Bakkal dükkânı</i>	4	18.2
<i>Kuyumcu</i>	1	4.5
<i>Tesisatçı</i>	1	4.5
<i>Anahtarıcı</i>	1	4.5
<i>Saatçi</i>	1	4.5
<i>Terzi</i>	2	9.2
<i>Kuaför/Berber</i>	2	9.2
<i>Fırın</i>	1	4.5
<i>Kahvehane</i>	1	4.5
<i>Kunduracı</i>	1	4.5
<i>Toplam</i>	22	100.0

Anket yapılan 22 iş yerine faaliyet gösterdikleri yerin mülkiyet durumu sorulduğunda %59,1'i kiracı, %40,9'u ise mülk sahibi olarak ticari faaliyet göstermekte olduğu görülmüştür.

Tablo 9: İşyerlerinin Mülkiyet Durumu

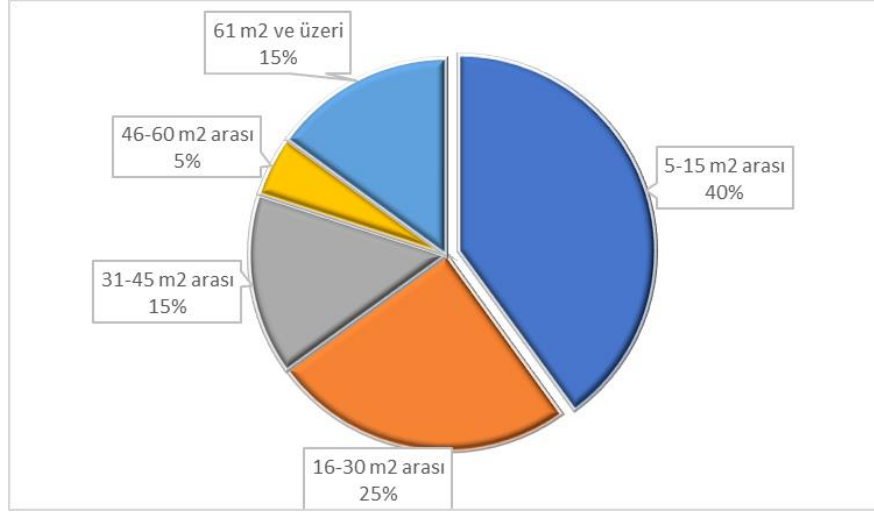
<i>Mülkiyet durumu</i>	<i>Sıklık</i>	<i>Yüzdelik</i>
<i>Sahibi</i>	9	40.9
<i>Kiracısı</i>	13	59.1
<i>Toplam</i>	22	100.0

Anket yapılan iş yerlerine bulundukları iş yerlerinin kaç metrekare olduğu sorulduğunda bu soruya geçerli yanıt verenlerin %65'i 30 metrekare ve altındadır. 31-45 metrekare arasında ve 61 metrekare üzerinde faaliyet gösterenler %15'erlik dilimleri kapsamaktadır. 46-60 metrekare arasında faaliyet gösterenlerin oranı ise yalnızca %5'dir.

Tablo 10: İş Yeri Büyüklüğü

<i>İş yeri kaç m²</i>	<i>Sıklık</i>	<i>Yüzdelik</i>
<i>5-15 m² arası</i>	8	40.0
<i>16-30 m² arası</i>	5	25.0
<i>31-45 m² arası</i>	3	15.0

46-60 m ² arası	1	5.0
61 m ² ve üzeri	3	15.0
Toplam	20	100.0
<i>Cevap verilmeyen soru sayısı</i>	2	
<i>Toplam anket sayısı</i>	22	

Grafik 7: İş Yeri Büyüklüğü**Kaynak: Büro Çalışmaları, 2021**

Örnekleme yer alan iş yerlerinin %38,4'ü 1915-1950 arasında yapılan binalardan, %30,8'i 1951-1975 arasında yapılan binalardan, %23,1'i 1976-2000 arasında inşa edilen binalardan, %7,7'si ise 2001 sonrasında yapımı tamamlanan binalardan oluşmaktadır. Bu sorgudan da anlaşılacağı şekilde ticari işletmelerin büyük çoğunluğu 1975 öncesinde inşa edilen yapılarda faaliyet göstermektedirler.

Tablo 11: Bina Yapım Yılı

Bina yapım yılı	Sıklık	Yüzdelik
1915-1950	5	38.4
1951-1975	4	30.8
1976-2000	3	23.1
2001-2020	1	7.7
Toplam	13	100.0
<i>Cevap verilmeyen soru sayısı</i>	9	
<i>Toplam anket sayısı</i>	22	

Ankete katılan iş yerlerine hangi yıldan beri bulundukları binada faaliyet gösterdikleri sorgulandığında %47,6'sı 2001-2020 arasından itibaren, %28,6'sı 1976-2000 aralığından beri, %14,3'ü 1950-1975 aralığından beridir bulundukları binada faaliyet göstermektedir. İşletmelerin yalnızca %9,5'lik kısmı bulunduğu binadaki iş yerini babasından/ailesinden devralmıştır.

Tablo 12: Ne Zamandan Beri Binada İş Yapıldığı

Hangi yıldan beri bu binada iş yapıyorsunuz?	Sıklık	Yüzdelik
Babamdan/aileden devraldım	2	9.5
1950-1975	3	14.3
1976-2000	6	28.6
2001-2020	10	47.6
Toplam	21	100.0
<i>Cevap verilmeyen soru sayısı</i>	1	
<i>Toplam anket sayısı</i>	22	

Ankete katılım sağlayan iş yerlerine iş yerlerindeki çalışan kişi sayısı sorulduğunda bu soruya yanıt verenlerin %85'i 1 kişi çalıştığını belirtmiş, %15'lik kısım ise iş yerinde 2 çalışanın olduğunu belirtmiş, 4 kişi çalıştığını beyan eden işletmeler ise yalnızca %5'lik kısmı oluşturmaktadır.

Tablo 13: İş Yerinde Çalışan Sayısı

<i>Çalışan kişi sayısı</i>	<i>Sıklık</i>	<i>Yüzdelik</i>
1	16	80.0
2	3	15.0
4	1	5.0
<i>Toplam</i>	20	100.0
<i>Cevap verilmeyen soru sayısı</i>	2	
<i>Toplam anket sayısı</i>	22	

İş yerinde kendisi haricinde çalışan bulunduran işletmelere çalışanlarına servis sağlayıp sağlamadığı sorulduğunda ise %84,2'lik büyük çoğunluk hayır yanıtını vermiştir. İşletmelerin %15,8'i ise çalışanlarına servis sağlamakta olduğunu belirtmiştir.

Tablo 14: Çalışanlara Servis Sağlanıp Sağlanmadığı

<i>Çalışanlara servis sağlanıyor mu?</i>	<i>Sıklık</i>	<i>Yüzdelik</i>
<i>Hayır</i>	16	84.2
<i>Evet</i>	3	15.8
<i>Toplam</i>	19	100.0
<i>Cevap verilmeyen soru sayısı</i>	3	
<i>Toplam anket sayısı</i>	22	

1.7.4. Ürün/Hizmet Sunuş/Satış Biçimleri

Mahallede Ticari Faaliyet Yapma Nedeni

Ankete katılan katılımcılara hangi yıldan beri bu mahallede iş yaptıkları sorulduğunda cevap verenlerin %40'ı 2001-2020 aralığından itibaren, yine %40'ı ise 1976-2000 aralığından beridir bu mahallede faaliyet göstermektedir. 1950-1975 aralığından itibaren bulunduğu mahalleden ayrılmayan ticari işletmelerin oranı ise %20'dir.

Tablo 15: Hangi Yıldan Beri Bulunduğu Mahallede İş Yapıldığı

<i>Hangi yıldan beri bu mahallede iş yapıyorsunuz?</i>	<i>Sıklık</i>	<i>Yüzdelik</i>
<i>1950-1975</i>	4	20.0
<i>1976-2000</i>	8	40.0
<i>2001-2020</i>	8	40.0
<i>Toplam</i>	20	100.0
<i>Cevap verilmeyen soru sayısı</i>	2	
<i>Toplam anket sayısı</i>	22	

Ankete katılan iş yerlerine bu mahallede iş yeri açma nedeni sorulduğunda %28,6'sı müşterisi fazla olduğu için, %23,8'i yakın çevresi burada olduğu için, %14,3'erlik paydaşları ise kirası/dükkan fiyatları ucuz olduğu için veya babadan/aileden devraldığı için bu mahallede iş yeri açmışlardır. Soruya diğer yanıtı verenler ise %19'luk kısmı oluşturmaktadır.

Tablo 16: Mahallede İş Yeri Açma Nedeni

<i>Bu mahallede iş yeri açma nedeni</i>	<i>Sıklık</i>	<i>Yüzdelik</i>
<i>Babadan/aileden devraldığım için</i>	3	14.3
<i>Müşterisi fazla olduğu için</i>	6	28.6
<i>Kirasi/dükkan fiyatları ucuz olduğu için</i>	3	14.3
<i>Yakın çevrem burada olduğu için</i>	5	23.8

<i>Diğer</i>	4	19.0
<i>Toplam</i>	21	100.0
<i>Cevap verilmeyen soru sayısı</i>	1	
<i>Toplam anket sayısı</i>	22	

Ankete katılan iş yerlerine iş hayatına bu mahallede mi başka mahallede mi başladıkları sorulduğunda soruya yanıt verenlerin %75'i iş hayatına bulundukları mahallede başlamıştır. Geriye kalan %25'lik kısmı ise 5 farklı mahallede iş hayatına başlayanlar oluşturmaktadır.

Tablo 17: İş Hayatına Hangi Mahallede Başlandı

<i>İş hayatına bu mahallede mi başka mahallede mi başladınız?</i>	<i>Sıklık</i>	<i>Yüzdelik</i>
<i>İş hayatına bu mahallede başladım</i>	15	75.0
<i>Cepnibey</i>	1	5.0
<i>Yusuşah</i>	1	5.0
<i>Bengiler</i>	1	5.0
<i>Şair Emrah</i>	1	5.0
<i>Gazi Ahmet</i>	1	5.0
<i>Toplam</i>	20	100.0
<i>Cevap verilmeyen soru sayısı</i>	2	
<i>Toplam anket sayısı</i>	22	

Ankete katılan iş yerlerine iş yerlerini bulundukları yerden başka mahalleye taşıyanlara bu mahalleye taşınma nedeni sorulmuştur. Bu soruya cevap verenlerin %30,7'si kirası/dükkan fiyatları ucuz olduğu için, %23,1'i ise müşterisi fazla olduğu için, %15,4'ü babadan/aileden devraldığı için, %15,4'ü ise yakın çevresi burada olduğu için işlerini bu mahalleye taşımıştır. Soruya diğer yanıtı verenlerin oranı ise %15,4'tür.

Tablo 18: İş Yerini Başka Mahalleye Taşıma Nedeni

<i>İşyerini mahalleye taşıma nedeni</i>	<i>Sıklık</i>	<i>Yüzdelik</i>
<i>Babadan/aileden devraldığım için</i>	2	15.4
<i>Müşterisi fazla olduğu için</i>	3	23.1
<i>Kirası/dükkan fiyatları ucuz olduğu için</i>	4	30.7
<i>Yakın çevrem burada olduğu için</i>	2	15.4
<i>Diğer</i>	2	15.4
<i>Toplam</i>	13	100.0
<i>Cevap verilmeyen soru sayısı</i>	9	
<i>Toplam anket sayısı</i>	22	

Ankete katılan iş yerlerine bulundukları iş yerlerinde ısınmayı nasıl sağladığı sorulduğunda %40,9'luk büyük bir bölüm ısınma ihtiyacını elektrikli soba ile sağladığını söylemiştir, %27,4'lük kısım bu ihtiyacını klima ile sağlamakta olduğunu belirtmiş, ısınma ihtiyacını soba (kömür, odun) ile sağlayanların oranı ise %22,7 olmuştur. İş yerindeki ısınma ihtiyacını merkezi sistem ya da tüp ile sağlayanların oranı ise toplamın %9'unu oluşturmaktadır.

1.7.5. Ekonomik Faaliyetler İçin Örgütlenme Yeteneği

Niksar Ticaret ve Sanayi Odası'na Temmuz 2020 tarihine kadar kayıtlı bulunan toplam 653 işletmenin %46,1'i gerçek kişi ticari işletmesi (şahıs işletmesi), %36,8'i limited şirket, %12,3'ü anonim şirket, %3,8'inin kooperatif olduğu görülmektedir. Bahsedilenlerin yanı sıra ilçede dernek, vakıf, meslek odaları ve bankalara ait iktisadi işletmeler, üretici birlikleri ve kolektif şirketler bulunmaktadır. Gelişmiş ülkelerin kooperatifleşme oranları %70 seviyesinde veya daha fazla olduğu görülmekte iken,

Türkiye'de kooperatifleşme oranının %13 seviyelerinde olduğu bilinmektedir. Niksar ilçesinde ise %3,8 olan kooperatifleşme oranının Türkiye ortalamasından düşük seviyelerde olduğu görülmektedir.

Tablo 19: Niksar İlçesinde Bulunan İşletmelerin Firma Türüne Göre Dağılımı

Firma Tipi	Sayı	Oran (%)
Anonim Şirket	80	12.3
Dernek İktisadi İşletmesi	1	0.2
Üretici Birlikleri	2	0.3
Diğer İktisadi İşletmeler	2	0.3
Gerçek Kişi Ticari İşletmesi	301	46.1
Kolektif Şirket	1	0.2
Kooperatif	25	3.8
Limited Şirket	240	36.8
Vakıf İktisadi İşletmesi	1	0.2
Toplam	653	100.0

Kaynak: Niksar Ticaret ve Sanayi Odası, Üye İstatistikleri, 2020

1.8. Sosyal Yapı

1.8.1. Sosyal Yaşam ve Özellikleri, Sosyal Gelişim

Saha araştırmasında uygulanan hanehalkı anketinin ikinci bölümü olan Hane Bireylerinin Sosyoekonomik Yapı İçindeki Konumu sosyal yaşama ilişkin bulgular üretmeyi amaçlanmıştır.

Niksar'da bulunan haneler çoğunlukla çekirdek aile yapısındadır. Anket sonuçlarına göre 1-2 kişi yaşayanlar %47,4, 3-4 kişi yaşayanlar %34,2 ve 5 ve üzerinde kişi yaşayanlar %18,4'lük oranlara sahiptir. Bu durum Niksar'ın hanehalkı sayısı olan 3,14 kişi ile uyumlu bir sonuçtur.

Hanelerde çocuk nüfusu oranı az olup 6-15 yaş arasında çocuk olmayan hanelerin oranı %76,3'tür. Hanelerde bulunan çalışan sayısı incelendiğinde önemli bir bölümü oluşturan %52,6'lık kesimin hanelerinde çalışan bulunmamaktadır. Bunun yanı sıra hanelerin %73,7'sinde emekli nüfus yaşamaktadır. Ayrıca hanelerin %26,3'ünde işsiz nüfus bulunmaktadır.

Hanehalkının eğitim durumu incelendiğinde önemli bir bölüm olan %47,6'sının ilköğretim mezunu olduğu görülmektedir. İlkokul mezunlarını sırasıyla lise mezunları (%27,4), üniversite-yükseköğretim mezunları (%10,7), ortaokul mezunları (%9,5) ve okur-yazar olmayanlar (%4,8) takip etmektedir. Okur-yazarlığın yüksek düzeyde olduğu görülmektedir. Ancak, örgün eğitim düzeyi lisenin altında olanların (%57,1) çoğunluk olduğu ortaya çıkmıştır.

Sahip olunan işler açısından proje alanı sakinlerinin durumu incelenmiştir. Büyük çoğunluk ev hanımı (%35,7) ve emeklilerden (%22,6) oluşmaktadır. Aktif işgücünde çalışanlar ise toplam anket örnekleminin %9,6'sı memur, %8,3'ü esnaf ve %6'sı işçilerden oluşmaktadır. Alandaki 15 yaş üstü nüfusun %8,3'ü öğrencidir. Niksar merkezinde işsizlik önemli düzeyde olup, işsiz ve iş arayan 15 yaş üstü nüfusun oranı %9,5'tir.

Proje alanında yaşayanlarda çoğunlukla çekirdek ailelerden oluşan bir aile yapısı mevcut olup, yaşlanma eğiliminde olan bir yapı bulunmaktadır. Ev hanımlarının fazla oluşu kadınların işgücüne katılımının oldukça sınırlı olduğunu göstermektedir. İşsizliğin de büyük oranlarda olması aynı zamanda genç nüfusun göç etme eğiliminde olduğunun bir göstergesidir. Göçün önüne geçilmesi saha araştırma çalışmalarında öne çıkan talepler arasında yer almaktadır.

1.8.2. Sosyal Tabakalaşma

Gelir düzeyi açısından alan içinde sosyal tabakalaşma gözlenebilmektedir. Yapılan saha araştırmasındaki hanelerin gelir düzeyi 1300 TL altı olanlar %13,2, 1300-2000 TL arası olanlar %28,9, 2000-3000 TL arası olanlar %28,9, 3000-4000 TL arası olanlar %2,6, 4000-5000 TL arası olanlar %5,3

ve 5000 TL ve üstü olanlar %21,1 oranındadır. Buradan nüfusun büyük çoğunluğunun (%71'inin) yoksul olduğu ve gelir düzeylerinin 3000 TL altında olduğu çarpıcı bir sonuç olarak ortaya çıkmaktadır. Bunun yanı sıra geliri ortalama 3000-5000 TL arasında olanların oransal olarak düşük bir paya (%8,9) sahip olduğu görülmektedir. Bu duruma karşılık geliri 5000 TL üzerinde olanların nüfusun önemli bir bölümünü oluşturduğu da gözlemlenmiştir.

Mahallelere göre gelir düzeyi incelendiğinde Melikgazi, Yusufşah ve Kılıçarslan mahallelerinin birbirinden farklılaştığı görülmüştür. Melikgazi Mahallesi'nde yaşayanların gelir düzeyine göre dağılışı dengeli olup, yoksul ve görece varlıklı kesimlerin aynı mahallede paylaştığı ortaya çıkmıştır. Yusufşah Mahallesi proje alanı içindeki diğer mahallelerden gelir düzeyi en yüksek olanı olarak öne çıkmıştır (5000 TL üzeri gelire sahiplerin oranı %42,9). Kılıçarslan Mahallesi'nde ise yoksulluk daha gözle görünür bir düzeydedir (%90,9 3000 TL altında gelire sahip).

Proje alanının büyük çoğunluğu (%89,2) doğma büyüme Niksar'ın yerlisi olup, %10,8'i göçle gelmiştir. %57,9'luk bir kesim ise doğma büyüme aynı mahallede bulunmaktadır. Niksar'dan göç etmeyi çoğunluk düşünmezken (%76,3), nüfusun 23,7'si göç etmeyi düşünmektedir. Göç etmeyi düşünenler ise Yusufşah Mahallesi'nde yoğunlaşırken (%42,9), bu oran Melikgazi ve Kılıçarslan mahallelerinde çok daha düşüktür (%16,7 ve %9,1). Bu bulgular üzerinden mekâna olan aidiyetin yüksek olduğu ortaya çıkmaktadır. Ancak bu genel durumdan Yusufşah Mahallesi'nin göç etmeyi düşünenlerin yüksek oranının yüksek oluşuyla farklılaştığı görülmektedir. Aynı zamanda Melikgazi ve Kılıçarslan mahallelerinin görece yoksul oluşu ve göç etme isteğinin düşük oluşu paralellik göstermektedir.

Mülk sahipliliği verileri incelendiğinde yürütülen anket çalışması örnekleminin %88,6'sının taşınmaz mülk sahibi olduğu, %11,4'ünün ise taşınmaz mülkünün olmadığı görülmüştür. Ev sahibi olanların oranı ise %89,7'dir. Bu durumdan alanda yoksulluğun fazla olmasına karşın mülk sahipliliğinin yüksek olması önemli bir bulgu olarak ortaya çıkmıştır.

1.8.3. Mahallere Göre Meslek Gruplarının Dağılımı

Hanehalkı anketinin bilgilerinden 15 yaş üzeri nüfusun yaşadıkları mahalle ve yaptıkları iş çapraz sorgulama yöntemi ile karşılaştırılmıştır. Toplam içinde ev hanımları %35,7, emekliler %22,6, memurlar %9,5, esnaf %8,3, işçiler %6, işsizler %9,5 ve öğrenciler %8,3'lük oranlara sahiptir. Bu bulgulardan kadınların iş gücüne katılımının sınırlı olduğu ve işsizliğin ciddi bir oranda olduğu görülmektedir.

Yusufşah Mahallesi'nde ev hanımları ve emeklilerden sonra en fazla orana sahip meslek grubu memurlar (%16,1) ve esnaflardır (%12,9). İşçi, işsiz ve öğrenciler ise yakın dağılımlar göstermektedir.

Melikgazi Mahallesi'nde ev hanımlarının %42,9'luk bir yüzdeye sahip olduğu görülmektedir. İş durumu grupları arasında dengeli bir durum söz konusudur.

Kılıçarslan Mahallesi'nde de en yüksek orana sahip gruplar ev hanımları ve emeklilerdir. Diğer gruplar arasında dengeli bir dağılım bulunmaktadır.

Tablo 20: Planlama Alanı Mahallelere Göre Meslek Grupları

Mahalleler		İş Durumu							Toplam
		Ev Hanımı	Emekli	Memur	Esnaf	İşçi	İşsiz	Öğrenci	
Yusufşah	Sıklık	8	6	5	4	2	3	3	31
	Yüzde	25.8%	19.4%	16.1%	12.9%	6.5%	9.7%	9.7%	100.0%
Melikgazi	Sıklık	12	5	2	2	1	3	3	28
	Yüzde	42.9%	17.9%	7.1%	7.1%	3.6%	10.7%	10.7%	100.0%
Kılıçarslan	Sıklık	9	7	1	1	2	2	1	23
	Yüzde	39.1%	30.4%	4.3%	4.3%	8.7%	8.7%	4.3%	100.0%
Cepnibey	Sıklık	1	1	0	0	0	0	0	2
	Yüzde	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

<i>Toplam</i>	Sıklık	30	19	8	7	5	8	7	84
	Yüzde	35.7%	22.6%	9.5%	8.3%	6.0%	9.5%	8.3%	100.0%

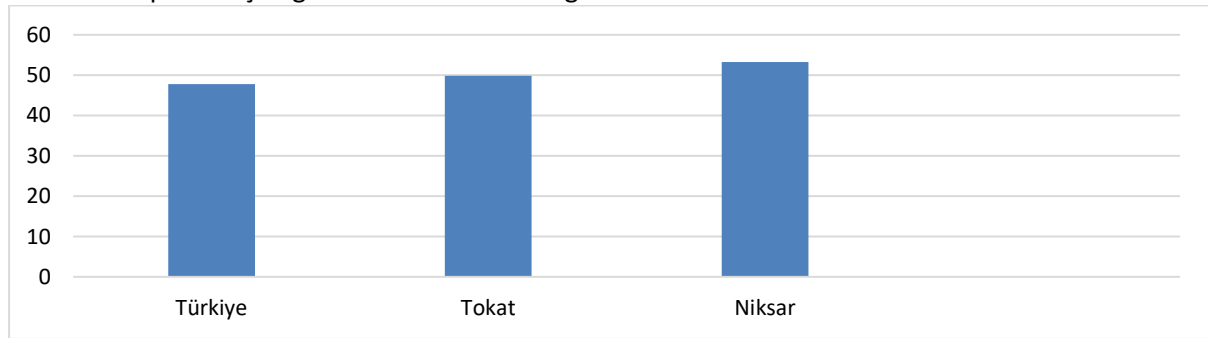
1.8.4. Okullaşma Oranı ve Ailede Bağımlılık Oranı

Bağımlı Yaş Verileri

Bağımlı nüfus, 0-14 yaş arası genç bağımlı nüfus ve 65 yaş üzeri yaşlı bağımlı nüfus olarak ayrılmaktadır. Bu yaş gruplarındaki nüfusun aktif çalışma yaşındaki 15-64 yaş arası nüfusa oranı, bağımlı yaşı göstermektedir. Başka bir ifadeyle; çalışmayan ve aktif nüfusa bağımlı olarak yaşayan nüfusun oranı bağımlı nüfusu oluşturmaktadır.

Tokat İli Yaş Bağımlılık Oranı; Türkiye, Tokat ve Niksar İlçesinin birlikte verildiği aşağıdaki grafikte, Türkiye’de %47, Tokat’ta %50 olan yaş bağımlılık oranının, Niksar İlçesinde %53 oranı ile daha yüksek olduğu görülmektedir.

Grafik 1: Toplam Yaş Bağımlılık Oranı Genel Değerlendirilmesi



Kaynak: TÜİK, 2019

Türkiye, Tokat İli ve Niksar İlçesinde bağımlı yaş oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Tokat ilinde toplam yaş bağımlılık oranı %49,83 iken Niksar İlçesinde %53,21 oranındadır. Genç yaş bağımlılık düzeyi Tokat İli ve Niksar İlçesinde Türkiye oranının altında iken yaşlı bağımlılık düzeyi çok yüksek oranda olduğu görülmektedir.

Tablo 21: Bağımlı Yaş Verileri, 2019

	Toplam Yaş Bağımlılık Oranı %	0-14 Çocuk Yaş Bağımlılık Oranı %	65 Yaş Üstü Yaş Bağımlı Oranı %
Türkiye	47,45	34,06	13,38
Tokat	49,83	29,5	20,32
Niksar	53,21	26,19	27,01

Kaynak: TÜİK, 2019 verilerinden hesaplanmıştır.

Tokat İli, Niksar İlçesi Nüfusunun Yaş Gruplarına Göre Dağılımları ve Yaş Bağımlılık Analizi

Tokat ili ve Niksar İlçesinde yaş gruplarına göre dağılım tablosunda, 0-20 yaş arası nüfusun daha fazla olduğu görülmektedir. Nüfus piramidinde yaş yükseldikçe yaş gruplarının nüfus içindeki oranları düşmektedir. Niksar İlçesinin 0-20 yaş arası nüfusu Tokat İli 0-20 yaş arası nüfusunun %0,9'unu oluşturmaktadır.

65 yaş üstü nüfusun oranı Tokat ilinde %13,5 iken Niksar İlçesinde %17,6 olması dikkat çekmektedir.

Tablo 22: 2019 Yılı Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı

Tokat				Niksar		
Yaş Grubu	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın

'0-4'	36583	18703	17880	3363	1740	1623
'5-9'	40370	20851	19519	3785	1954	1831
'10-14'	43709	22400	21309	4019	2059	1960
'15-19'	47600	24256	23344	4405	2274	2131
'20-24'	48948	25000	23948	4330	2283	2047
'25-29'	39904	20377	19527	4025	2034	1991
'30-34'	39677	19933	19744	3810	1959	1851
'35-39'	41783	20854	20929	4081	2065	2016
'40-44'	39858	20152	19706	3922	2037	1885
'45-49'	40220	19894	20326	4360	2088	2272
'50-54'	37165	18956	18209	4442	2266	2176
'55-59'	38850	18916	19934	4811	2288	2523
'60-64'	34952	17299	17653	4439	2267	2172
'65-69'	28847	13647	15200	3780	1818	1962
'70-74'	23345	10394	12951	3225	1441	1784
'75-79'	15047	6772	8275	2081	892	1189
'80-84'	9135	3933	5202	1290	548	742
'85-89'	5183	2209	2974	857	360	497
'90+'	1571	392	1179	283	61	222
Toplam	612747	304938	307809	65308	32434	32874

Kaynak: TÜİK, 2019

İlçelerin Bağımlı Yaş Analizi: Niksar İlçesi'nin bağımlılık düzeyi diğer ilçeler ile karşılaştırıldığında dikkat çeken bir verinin olmadığı görülmektedir. İl geneline bakıldığı zaman Toplam yaş bağımlılık oranı en fazla olan ilçeler sırasıyla Başçiftlik (%60,6), Sulusaray (%60,1) ve Yeşilyurt (%56,4) ilçeleridir. Niksar İlçesinde 0-14 çocuk yaş bağımlılık oranlarına bakıldığı zaman bağımlılığı en fazla olan ilçe %39,6 oranı ile Sulusaray ve bağımlılığı en az olan ilçe %23 oranı ile Almus İlçesi'dir. 65 yaş üstü bağımlılık oranlarına bakıldığında en fazla olan ilçe %29,7 oranı ile Zile ve en az olan ilçe %13,1 oranı ile Merkez İlçesidir.

Niksar ilçesi bağımlılık oranlarını il genelinde kıyasladığımız zaman, toplam yaş bağımlılık oranı Tokat İli toplam yaş bağımlılık oranından %3,4 daha fazla olduğu, 0-14 yaş bağımlılık oranında Niksar İlçesi Tokat İli Bağımlılık oranından %3,5 daha az olduğu ve son olarak 65 yaş üstü bağımlılık oranında Niksar İlçesi Tokat İlinden %6,7 oranında fazla olması dikkat çekmektedir.

Tokat İli ve Niksar İlçesi Eğitim Göstergeleri

Tokat İli eğitim göstergeleri, il genelinde okuryazarlık oranı, eğitim düzeyi, okullaşma oranları üzerinden değerlendirilmektedir.

Tokat İli Okuryazarlık ve Eğitim Düzeyi Verileri; Okuma-yazma oranları incelendiğinde 2019 verilerine göre 6 yaş ve üzeri nüfusun %97'si okuryazardır.

Cinsiyete göre okuryazarlık durumu değerlendirildiğinde, okuryazar olmayan nüfusun %78,9'unu kadınların oluşturduğu görülmektedir. Bu oran, İlde kadınların okula gönderilme ve düzenli devam etme oranının erkeklere göre çok daha düşük düzeyde olduğunu göstermektedir.

Tablo 23: Tokat İli 6 Yaş üzeri Nüfusun Okuryazarlık Durumu, 2019

Okuma Yazma Durumu	Toplam	Erkek	Kadın
Okuma Yazma Bilmeyen	14541	2479	12062
Okuma Yazma Bilen	545886	275630	270256
Bilinmeyen	2277	1066	1211
Toplam	562704	279175	283529

Kaynak: TÜİK, 2019

Niksar İlçesi Okuryazarlık ve Eğitim Düzeyi Verileri; Niksar İlçesinde okuma-yazma oranları incelendiğinde 2019 verilerine göre 6 yaş ve üzeri nüfusun %97,1'i okuryazardır. Tokat ili ile Niksar İlçesi okuma yazma oranı birbirine yakın oranlardadır. Niksar İlçesinde okuma yazma bilmeyenlerin %81,1'ini kadınların oluşturması dikkat çeken bir oran olması ile birlikte %78,9 olan Tokat ilinin üzerindedir.

Ayrıca Tokat ilinin okuma yazma bilmeyen nüfusunun %8,76'ını Niksar İlçesi oluşturmaktadır.

Tablo 24: Niksar İlçesi 6 Yaş üzeri Nüfusun Okuryazarlık Durumu, 2019

Okuma Yazma Durumu	Toplam	Erkek	Kadın
Okuma Yazma Bilmeyen	1414	257	1157
Okuma Yazma Bilen	59126	29750	29376
Bilinmeyen	324	156	168
Toplam	60864	30163	30701

Kaynak: TÜİK, 2019

Yıllara göre toplam okuryazar oranı incelendiğinde Tokat İli ve Niksar İlçesinde artış olduğu görülmektedir. Tokat İli ve Niksar İlçesi kadın okuryazarlık düzeyinin çok fazla artış göstermesi dikkat çekmektedir. Tokat ili ve Niksar İlçesi toplam okuryazar oranı sırası ile %95,3 ve %95,7 olan Türkiye'nin oranından daha fazladır.

Tablo 25: Tokat ve Niksar İlçesi 6 Yaş Üzeri Nüfusun Okuryazarlık Düzeyinin Yıllara Göre Dağılımı, 2019

	Toplam				Erkek				Kadın			
	2000	2009	2013	2019	2000	2009	2013	2019	2000	2009	2013	2019
Tokat	85,7	89,5	96,64	97	92,04	94,09	98,63	98,7	79,2	84,2	94,69	95,3
Niksar		82,2	93,8	97,1		87,05	95,5	98,6		77,5	92,1	95,7

Kaynak: TÜİK, 2019

1.8.5. Alan Kullanıcılarının Yönelim/Eğilim/ Talepleri, Alana İlişkin Düşünceleri

Alan kullanıcılarının yönelim/eğilim/taleplerine yönelik analiz yapılırken saha araştırması anketlerinde yaşadıkları/çalıştıkları mahallerde olan ihtiyaçlar ve anket soruları haricinde eklemek istedikleri bilgilerinden faydalanılmıştır.

Hanehalkı anketi bulgularına göre alandaki öncelikli ihtiyaçlar birincil olarak tarihi yapıların restore edilmesi ve ikincil ihtiyaç olarak sokakların bakımı olduğu anlaşılmıştır. Park-çocuk alanı eksikliği de anket katılımcılarının yoğunlukla belirttiği bir ihtiyaçtır. Bunun yanı sıra; kaldırımların düzenlenmesi, kanalizasyon-altyapı iyileştirmeleri, istihdam sağlanması, eğitim tesisi sağlanması, arasta çarşısının canlandırılması, Maduru ve Çanakçı derelerinin ıslah edilmesi, kültürel ve sosyal tesis sağlanması, spor tesislerinin sağlanması ve otopark ihtiyacının giderilmesi proje alanındaki ihtiyaçlar olarak gündeme gelmiştir.

İş yeri anketi uygulamasında da benzer ihtiyaçlar ön plana çıkmıştır. Ticaret birimlerinin sahibi veya işletmecileri birincil olarak kanalizasyon-altyapı iyileştirilmesi, ikincil olarak ise sokakların bakımının yapılmasını öncelikli ihtiyaçlar olarak belirlemişlerdir. Bu ihtiyaçların haricinde kaldırımların düzenlenmesi, otopark alanı sağlanması, iş yeri ve atölye sayısının artırılması, park-çocuk oyun alanı sağlanması, sosyal ve kültürel tesis sağlanması, eğitim tesisi sağlanması, sokak aydınlatmasının düzenlenmesi, ticaret birimlerinde çeşitliliğin sağlanması, tarihi yapıların restore edilmesi ve anıt/heykel ihtiyaçları belirtilmiştir.

Anket katılımcılarına eklemek istedikleri düşünceleri sorulmuş olup, gündeme gelen öneri ve talepler şu şekildedir;

- Tarihi evlerin restore edilmesi
- Restore edilecek binaların otel olarak kullanılması
- Belediyenin hizmet ağının geliştirilmesi
- Açık yeşil alanların sağlanması

- Kalenin, surların ve tarihi yapıların restorasyonunun aslına uygun bir şekilde yapılması
- Maduru ve Çanakçı derelerinin ıslah edilmesi
- Dış göçün önüne geçilmesi
- Altyapı düzenlemelerinin yapılması
- Sokak ve çevre temizliğine önem gösterilmesi
- Atıl alanların planlanması
- Çeşmelerin korunması
- Sağlık hizmetlerine erişimin artırılması
- Yöre halkının turizm faaliyetlerinde bulunmasının sağlanması

1.9. Fiziki Mekân Araştırması

Tokat İli, Niksar İlçesi Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında arazi çalışma ekibi ile arazide saptama ve belgeleme çalışmaları yapılmıştır. Bu çalışmada alan ve yapı kullanımları, yapı kaliteleri, kat adetleri, giriş yönleri, malzemesi, çatı tipleri, sokak kaplamaları gibi değerlendirme kriterlerine bakılarak alandaki yapıyı çevreye dönük analizler yapılmıştır.

Niksar İlçesinin fiziki mekân oluşumu Niksar Kalesi'nin bulunduğu tepenin kuzeyinde ve güneyinde bulunduğu tepeyi kuzeyden ve güneyden derin vadilerle sınırlandıran Çanakçı ve Maduru Derelerinin vadiler etrafında gelişmiştir. Bu durum Niksar ilçesinin gelişme yönünün temel belirleyicisi olmuştur. İlçe sahip olduğu eğimli arazi yapısının sağladığı koşullar çerçevesinde fiziki mekân gelişimini sürdürmektedir. Bununla birlikte ilçenin sahip olduğu topografik yapı, Maduru ve Çanakçı Dereleri, Kuzey Anadolu Fay Hattı üzerinde bulunması ilçenin fiziksel gelişimini etkileyen doğal eşikler olarak sıralanabilir. Alanın bir kısmının 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alan Sınırı içerisinde bulunması ise ilçenin yapay eşiklerini oluşturmaktadır. Bu bağlamda planlama alanının temel fiziki karakteristiği doğal ve yapay eşikler ile biçimlenmektedir.

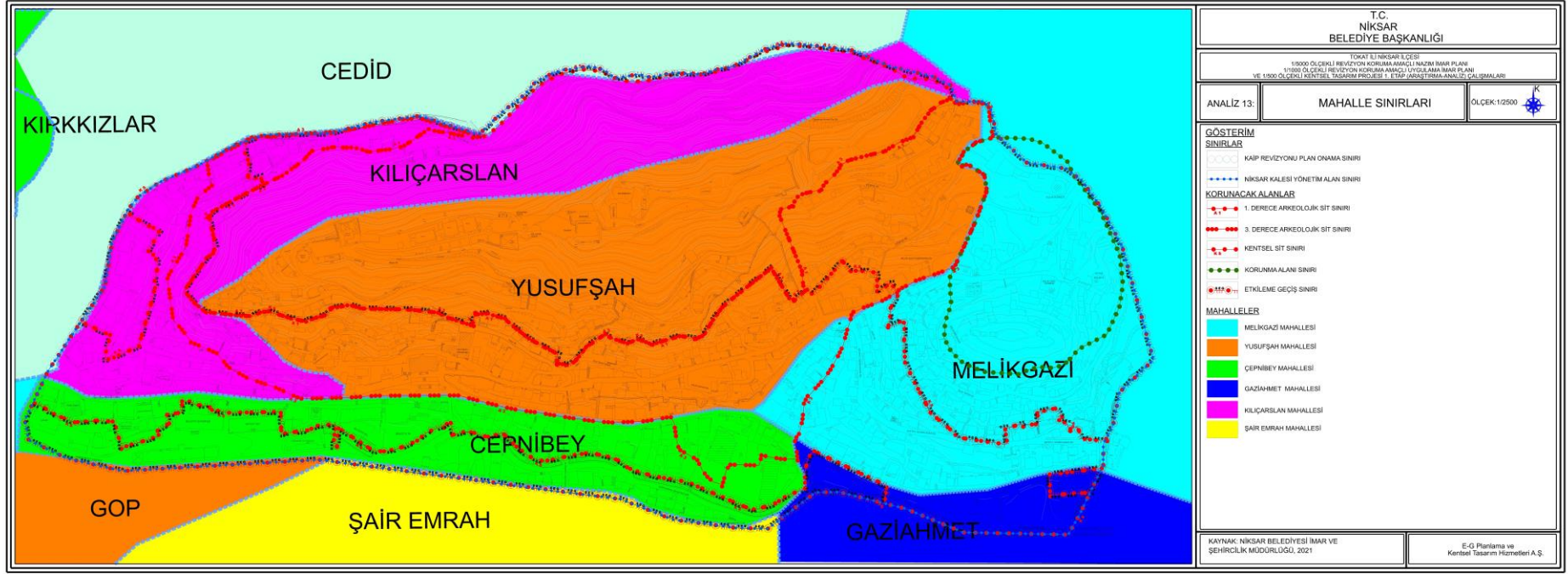
İlçe genel olarak tipik bir Türk kenti özelliklerini taşıyan düzensiz ve kıvrımlı dar sokaklara, çıkmaz sokaklara, bunlar arasına dağılmış cami ve mescitlere sahiptir. Erzincan depremine bağlı olarak ilçede bulunan yapılar iki katla sınırlandırılmış olup, kent yatay yönde gelişmiş ve düşük yoğunluklu konutlardan oluşan bir dokuya sahip olmuştur.

1.9.1. Sınırlar (il, ilçe, belediye, köy, mahalle, sit, milli park vb. sınırlar)

Tokat İli'nde merkez ilçeyle beraber 12 ilçe ve 37 belediyeye bulunmaktadır. Tokat İli ilçeleri; Tokat (il merkezi), Almus, Artova, Başçiftlik, Erbaa, Niksar, Pazar, Reşadiye, Sulusaray, Turhal, Yeşilyurt ve Zile'dir. Planlama alanı Niksar ilçesinde olup, İlçe güneydoğuda Almus, doğuda Reşadiye ve Başçiftlik, güneyde Almus, güneybatıda Tokat merkez ilçe, kuzeybatıda Erbaa, kuzeyde ve kuzeydoğuda Ordu iline bağlı Akkuş, Korgan ve Aybastı 4 ilçeleri ile komşudur. Yüzölçümü 955 km² olup, 6 belediye ve 87 köyden oluşmaktadır.

Tokat İli Niksar İlçesi Koruma Amaçlı İmar Planı yaklaşık 58 hektarlık yüzölçümüne olup, kentin 4 mahallesinden oluşmaktadır. Bunlardan Kılıçaslan, Cepnibey ve Yusufşah Mahalleleri tümüyle planlama alanında kalırken, Melikgazi ve Gaziahmet Mahallelerinin ise küçük bir kısmı planlama alanında yer almaktadır.

Analiz 8: Mahalle Sınırları



Kaynak: Niksar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 2024.

Planlama Alanı Koruma Statüsüne Sahip Alanlar ve Sit Sınırları

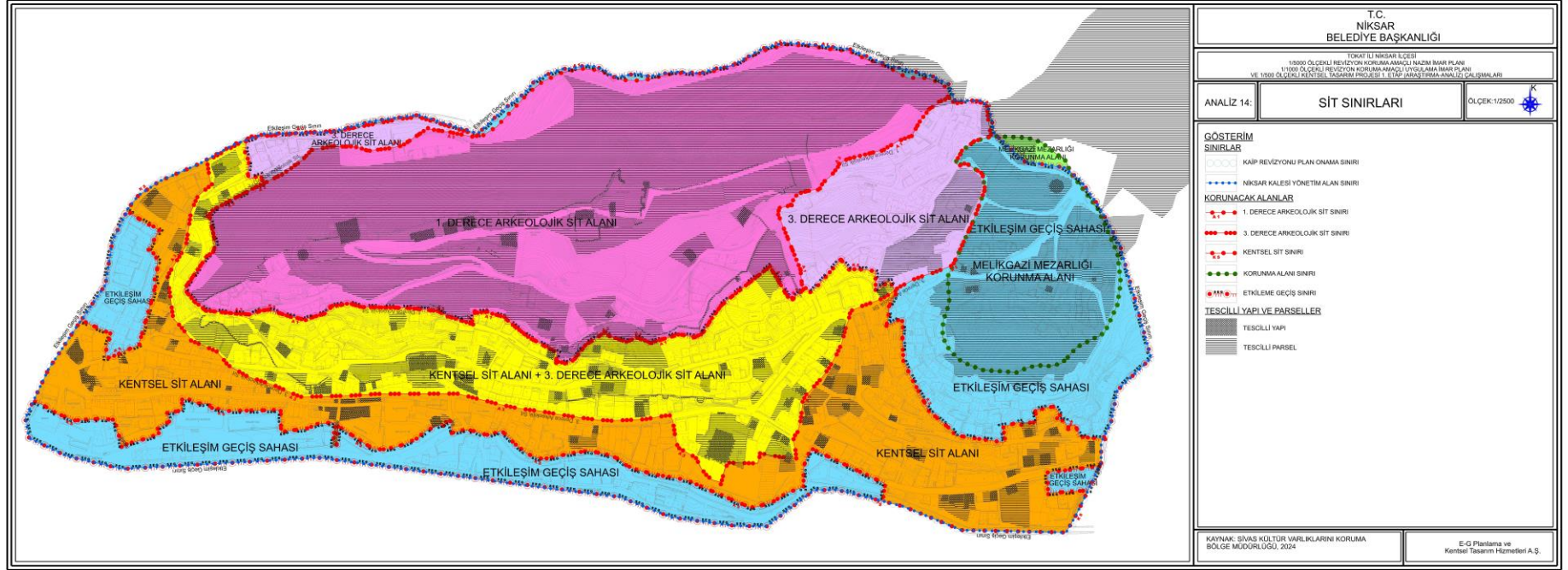
Planlama alanı içerisinde 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ile beraber Kentsel Sit Alanı ve Melikgazi Mezarlığı Korunma Alanı bulunmaktadır. 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı 19,75 hektar büyüklüğünde olup planlama alanının %33,74'ünü oluşturmaktadır. 3. Derece Arkeolojik Sit alanı 14,2 hektar olup, planlama alanının %24,4'ünü oluşturmaktadır. Planlama Alanının 9,91 ha'lık kısmı Kentsel Sit Alanı+3. Derece Arkeolojik Sit Alanı statüsünde olup planlama alanının %16.97'lik kısmını oluşturmaktadır.

Tablo 26: Planlama Alanı İçerisindeki Koruma Alanları, Sit Alanları

Alan Adı	Alan Büyüklüğü (Ha)	Oran (%)
1. Derece Arkeolojik Sit Alanı	19.75	33.84
3. Derece Arkeolojik Sit Alanı	4.30	7.36
Kentsel Sit Alanı	11.05	18.94
Kentsel Sit Alanı + 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı	9.91	16.97
Etkileşim Geçiş Sahası	13.36	22.89
Toplam	58.37	100.00
Toplam Kentsel Sit Alanı	20.96	35.91

Kaynak: SKVKBK, 2024

Analiz 9: Sit Alanları Analizi

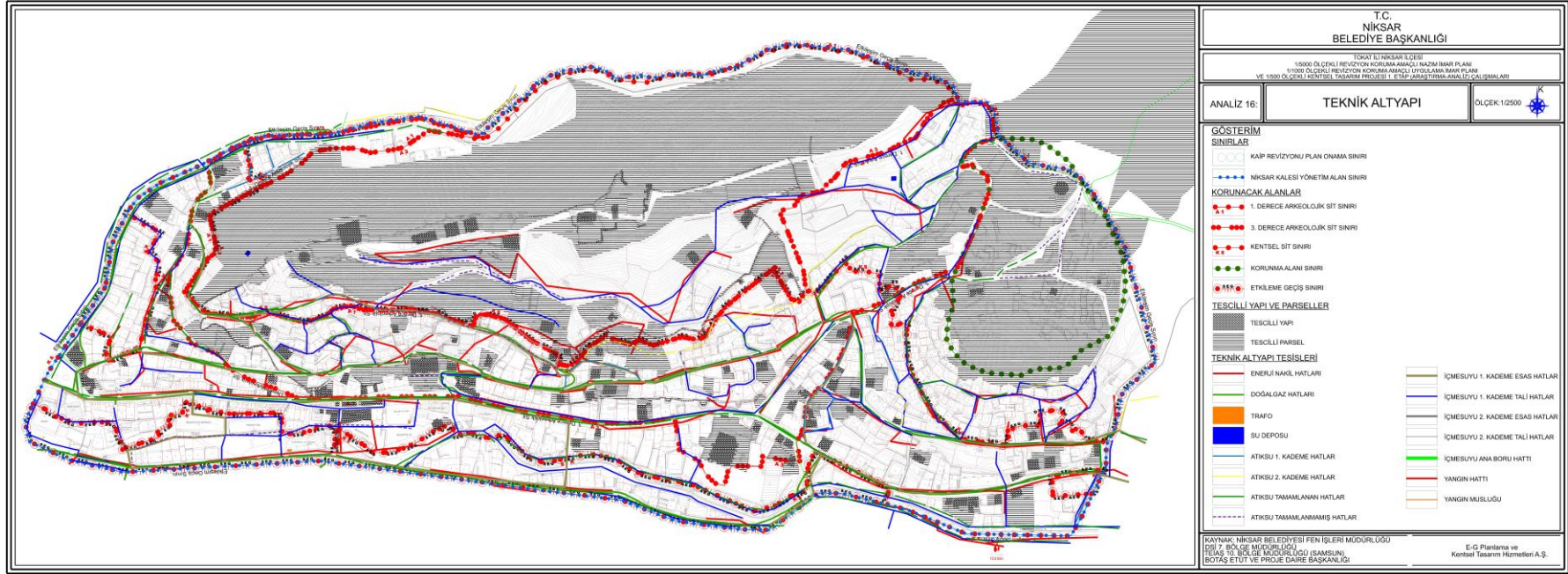


Kaynak: Sivas Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü, 2024.

1.9.2. Enerji

Niksar İlçesinin kuzeybatı ve güneyinden geçen Enerji Nakil Hatları bulunmaktadır. Ayrıca alan içerisinde 6972 metre uzunluğunda doğalgaz hattı bulunmaktadır. Sahada yapılan araştırmalar sonucunda bütün hanelerin elektrik altyapısına sahip oldukları belirlenmiştir. Ayrıca, saha çalışmasından sonuçlara göre hanelerin %52,6'sının doğalgaz altyapısına erişimi bulunmaktadır. %44,7'lik bir kesimin ise ısınmasını soba ile sağladığı gözlemlenmiştir.

Analiz 10: Teknik Altyapı



Kaynak: Niksar Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü, DSİ 7. Bölge Müdürlüğü, TEİAŞ 10. Bölge Müdürlüğü- Samsun, BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığı 2024.

1.9.3. Kanalizasyon

Niksar İlçesi'nde kanalizasyon şebekesi bulunmakla beraber, Niksar İlçesinde 2018 yılı itibariyle kentsel atıksu arıtma tesisi bulunmasa da biyolojik atık arıtma tesisi ihalesi açılmış ve 38.753 kişilik bir nüfusa hizmet vermesi hedeflenmektedir. Niksar OSB'si faaliyette olup arıtma tesisi bulunmamaktadır. Buna ek olarak, saha çalışmalarından sonuçlara göre hanelerin tamamı kanalizasyon sistemine sahip olup borulu su sistemi altyapısının ise %84,2 oranında bulunduğu, %15,8 oranında eksikliğin olduğu görülmüştür.

1.9.4. Katı Atık

Niksar İlçesinde katı atıklar Niksar Belediyesi tarafından günlük olarak toplanmakta ve katı atık bertaraf tesisine depolanmaktadır. Niksar Belediyesinin yazın ortalama 40.000 kişi, kışın ise ortalama 38.800 kişi bulunan ilçede ortalama yaz aylarında 50-60 ton/gün katı atık miktarı çıkarken, kış aylarında bu miktar 50-58 ton/gün olmaktadır. Niksar İlçesinde kişi başına günde 1,5 kg katı atık üretilmektedir.

Tablo 27: 2018 Yılı İçin Niksar Belediyesince Toplanan Atık Miktarı

	Nüfus		Toplanan Ortalama Katı Atık Miktarı (Ton/gün)		Kişi Başına Üretilen Ortalama Katı Atık Miktarı (kg/gün)	
	Yaz	Kış	Yaz	Kış	Yaz	Kış
Niksar Belediyesi	40.000	38.800	50-60	50-58	1,5	1,5

Kaynak: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2019

1.9.5. Çevre Değerleri (Baskın İmgeler, Alan İşaretleri, İzler, Odak Noktaları, Mekân Oluşumları, Röperler, Cepheler, Vistalar, Bakı Noktaları, Simgesel Öğeler, Silüet, Görünüm vb.) ile Bunları Olumlu/Olumsuz Etkileyen Unsurlar

Niksar Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu çalışması çerçevesinde geliştirilen Çevre Değerleri paftasında önemli bakı noktaları, doğal değerler, tarihi değerler, korunacak sokak dokuları, tescilli yapılar, kale surları, sit alanları dereceleri ve sınırları, yükselti bölgeleri belirlenmiş ve gösterilmiştir.

Çalışma alanı içerisinde 1. ve 3. derece olmak üzere iki farklı arkeolojik sit alanı bulunmakta olup bu sınırlar eşik olarak belirtilmiştir.

Tarihi açıdan değerli olan unsurlar odak alanları olarak değerlendirilmiştir. Bu unsurlar paftada;

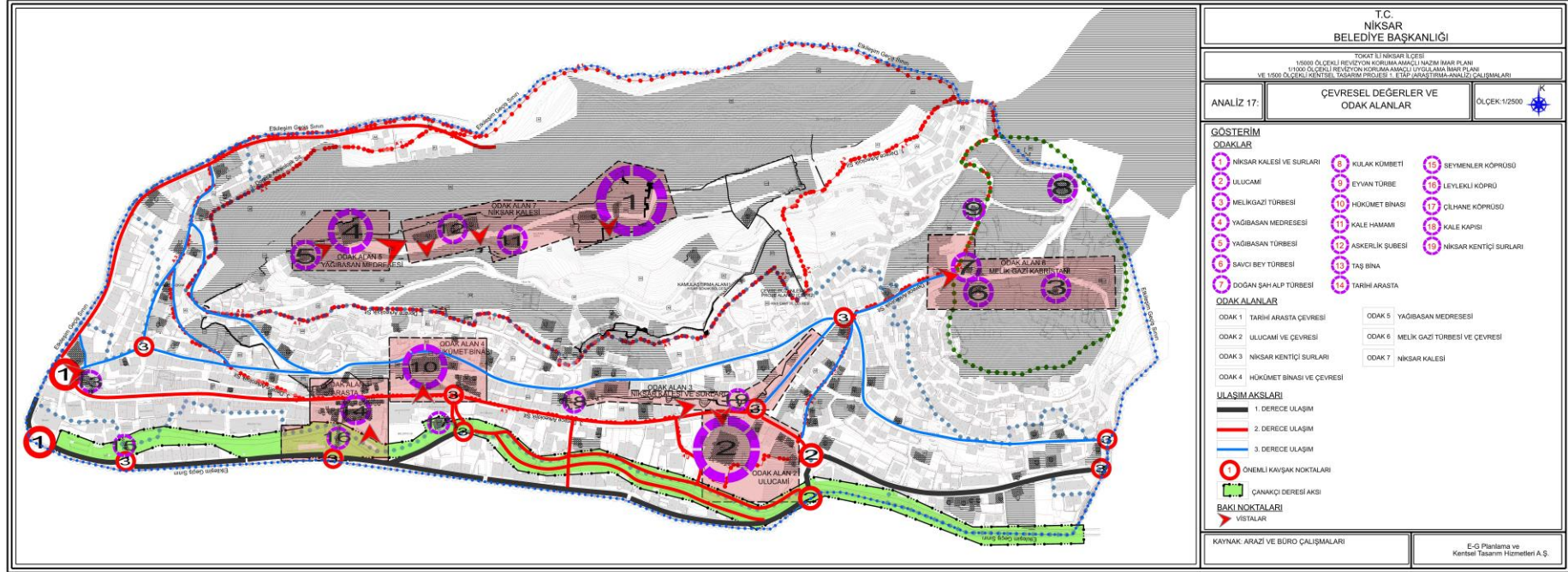
- Ulu Camii, Yağlıbasan Türbesi, Yağlıbasan Medresesi, Eski Hükümet Konağı, Çilhane Camii, Leylekli Köprü, Alan Başkanlığı Binası, Halil Efendi Camii, Sunguriye Türbesi, Melik Gazi Türbesi, Doğanşah Alp Türbesi, Kulak Kümbeti, Seyit Nurettin Alparslan, Savcı Bey Türbesi

olarak işaretlenmiştir. Bunlara ek olarak tescilli yapılar da paftaya işlenmiştir. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu kararlarına uygun olarak yenileme ve düzenlemesi yapılacak olan ve korunması kararı alınan sokak dokuları paftada gösterilerek listelenmiştir:

- Adem Güven sokağı, Tarihi Arasta Sokağı, Emir Nene Sokağı, Fatih Sultan Mehmet Caddesi, Halil Efendi Sokağı, Kale Kapısı Sokağı, Kepçeli Sokağı, Maduru Caddesi, Melik Gazi Sokağı, Orta Çarşı, Taş Mektep Sokağı

Alanın yükselti ve panoramik görüntü olanakları gözetilerek bakı noktaları belirtilmiştir. Bu bakı noktaları ve görüş açıları Niksar Kalesi ve Melik Gazi Türbesi çevresinde konumlandırılmıştır. Diğer taraftan Tarihi Arasta ve ticari birimlerin yoğun olduğu bölge paftada yoğun ticaret bölgesi olarak gösterilmiştir.

Analiz 11: Baskın İmgeler, İzler, Odak Alanları, Bakı Noktaları



Kaynak: Arazi ve Büro Çalışmaları, 2024.

1.9.6. Çevre Kalitesi ve Sorunları (Hava, Su, Toprak Kirliliği, Ses Şiddeti, Gürültü, Koku, Vibrasyon vb.)

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan 2018 yılı Türkiye Çevre Sorunları ve Öncelikleri Değerlendirme Raporu kapsamında Tokat İli genelinde en önemli çevre sorunu olarak atıkların oluşturduğu çevre sorunları ilk sırada yer alırken, hava kirliliği ikinci sırada su kirliliği de son sırada yer almaktadır. Atık kirliliğinin temel nedeni olarak raporda belediye bünyesinde yeterli eleman sayısının olmaması ve düzensiz depolama sorunu gibi temel nedenler belirtilmiştir. Hava kirliliğinde ise bölgede evsel ısınma için kullandıkları yakıtın kömür olması nedeniyle kış aylarında artan hava kirliliği problemi göze çarpmaktadır. Su kaynaklarını kirliliği konusunda saha çalışmalarında yerel halk tarafından Maduru ve Çanakçı Derelerinin bazı kısımlarında katı atıkların atıldığı mekanlar olarak gözlemlenmiştir. Ana ulaşım hatlarının bu derelerin paralelinde kurulmuş olması dereler üzerinde bir yerleşim baskısı yaratarak çevre sorunu oluşturmaktadır.

1.9.7. Mülkiyet

Niksar Kalesi Yönetim Alan sınırı içerisinde yer alan toplam 1.128 parselin mülkiyet durumu incelenmiştir. Alan içerisinde şahıs mülkiyetinin oldukça yoğun olduğu gözlenmektedir. Toplam 1.128 parselin %81'i (914 parsel) şahıslara ait mülklerden oluşmaktadır. Mülkiyeti şahsa ait olan parsellerden sonra sayısal olarak en mülkiyet %10,4 oranı ile (117 parsel) Niksar Belediyesi'ne aittir. Alan içerisinde Maliye Hazinesi'ne ait 22 parsel (%2), Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ait 18 parsel (%1,6) ve kamuya ait 7 parsel (%0,6) bulunmaktadır. Tüzel kişiliklere ait parsellerin oranı %1,1'dir (12 parsel).

Tablo 28: Mülkiyet Sahipliliği

Mülkiyet Türü	Parsel Sayısı	%	Alan (m ²)	%
Kamu	7	0.6	1616.32	28.00
Kamu & Şahıs	3	0.3	419.98	7.00
Maliye Hazinesi	22	2.0	5841.87	1.00
Maliye & Şahıs	2	0.2	423.49	0.07
Maliye & Tüzel	1	0.1	98.82	0.02
Müşterek Methal	4	0.4	265.45	0.05
Niksar Belediyesi	117	10.4	97584.81	16.72
Niksar Belediyesi & Şahıs	7	0.6	3963.42	0.68
Niksar Belediyesi & Tüzel	1	0.1	464.36	0.08
Niksar Belediyesi & Tüzel & Şahıs	4	0.4	3585.83	0.61
Şahıs	914	81.0	213305.4	36.54
Şahıs & Tüzel	9	0.8	2467.46	0.42
Tüzel	12	1.1	2829.33	0.48
Vakıflar Genel Müdürlüğü	18	1.6	10532.74	1.80
Mülkiyet Bilgisi Yok	7	0.6	2815.05	0.48
TOPLAM	1128	100,0	346214.3	100,00

Kaynak: Niksar Belediyesi, 2023.

Alan olarak bakıldığında mülkiyeti şahıslara ve Niksar Belediyesi'ne ait olan parsellerin toplam büyüklüğü birbirine yakındır. Alandaki parsellerin tamamı 34,6 hektardır. Toplam alanın %36,5'i (21 hektar) şahıs mülkiyetindeki parsellerden oluşurken; Niksar Belediyesi'nin mülkiyetinde bulunan parsellerin toplamı alanın %16,7'sini (9,7 hektar) oluşturduğu görülmektedir. Şahıs ve Niksar Belediyesi'nin ardından alan olarak en fazla mülk sahipliği bulunanlar %1,8 (1 hektar) ile Vakıflar Genel Müdürlüğü ve %1,00 ile (0,58 hektar) Maliye Hazinesi'dir. Parsellerin alan içerisinde bulunduğu konumlar dikkate alındığında; Niksar Belediyesi'ne ait parsellerin Kale ve çevresi ile Melikgazi

Mezarlığı ve çevresinde yoğunlaştığı görülmektedir. Bu parseller boyut olarak alan geneline göre oldukça büyük parsellerdir.

1.10. Gelişme Eğilimleri- Finansman Analizi, Üst Plan Kararları ve Yasal Çerçeve

Planlama çalışmasına konu olan arkeolojik sit alanı ve Niksar Kalesi alan yönetim sınırı içerisinde kalan kısımlar Niksar'ın ilk yerleşim bölgesi olup, kentin çekirdeği niteliğindedir. Niksar kalesi ile Çanakçı deresi arasında eğimli alanda konumlandırılmış olan ilk yerleşim alanı, zaman içerisinde Kelkit Ovasına doğru yayılmıştır.

Osmanlı dönemi son evresi ve Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında Çanakçı Deresi ve Cumhuriyet Caddesi çevresinde ticari bir aks gelişmiş olup, doğu-batı yönlü aks 1920-1970 yılları arasında kent ve ticari aksın gelişimini aynı yönde etkilemiştir.

Niksar ilk yerleşim alanının doğu ve kuzey kısmı oldukça eğimli olup, Niksar Kalesi'nin kuzeydoğu yönüne kentin yayılım göstermesi neredeyse imkânsızdır. Kentin doğu bölgelerinin eğimli olmasından kaynaklı olarak 1970-1990 yılları arasında kent batıya ve Atatürk Bulvarı boyunca güney yönünde gelişim göstermiştir. 1990'lı yıllar ve özellikle 2000'li yıllardan sonra inşaata dayalı ekonomik gelişimin etkisiyle birlikte hızlı kentleşme süreci, Niksar yerleşiminin Atatürk Bulvarı boyunca kuzey ve güney yönünde ovaya yayılmasına neden olmuştur. Kelkit Çay'ının suladığı Niksar Ovası'nın verimli tarım toprakları kentsel gelişme için bir eşik oluşturmaya rağmen ilerleyen dönemlerde yapılaşmaya maruz kalmaya devam etmiştir. Niksar kentinin bulunduğu coğrafya deprem açısından oldukça büyük riskler taşımakta olup, geçmiş dönemlerde oldukça şiddetli depremler kentte son derece ciddi hasarlar oluşturmuştur. Ancak son yıllarda, Niksar'da yaşayan kent sakinleri için yaşamsal öneme sahip konut, çalışma vb. alanların yer seçimleri ve kentin gelişimini yönlendiren planlama kararlarında deprem riskinin göz ardı edildiği görülmektedir. Buna ek olarak Niksar Organize Sanayi Bölgesi'nin yer seçimi ise Kelkit Çay'ına oldukça yakın olması, su kirliliği, yörenin ekolojik dengenin bozulması, tarımsal su ihtiyacının karşılanması açısından riskler barındırmaktadır.

Ayrıca kentin doku ve batı kesiminde Toplu Konut İdaresi tarafından yüksek katlı konut yerleşimleri kentin düzensiz gelişimine katkı sağlamıştır. Niksar kentinde özellikle ilk yerleşim alanı olan Çanakçı Deresi'nin her iki tarafındaki eğimli alanlarda kat yüksekliği en çok 3-4 katlı yapılar iken, kentin yeni gelişim alanlarında çok katlı yapılaşmalar ve kat yüksekliklerinde artma eğilimi mevcut olup, konut yapılarında izinsiz kat artışları da bulunmaktadır.

Niksar Kalesi'nin eğimli bir arazide bulunması ve ilk yerleşimin Çanakçı Deresi'nin her iki yakasında eğimli bir bölgede konumlanmış olması, alanda yaşayanlara ve ziyaretçilere Kelkit Çayı yönünde ovayı izleyebilecek doğal bakı noktaları oluşmasına katkıda bulunmuştur. Ancak ova yönündeki hızlı kentsel gelişim kentin silüetini ve estetik değerini olumsuz yönde etkilemektedir. Aynı zamanda sit alanı ve alan yönetim sınırı içerisinde bulunan geleneksel dokuda var olan bozulmalar ve izinsiz yapılaşmalar, tarihi kent ve organik dokuda mevcut anıtsal yapılar ile sivil mimarlık örneklerinin görünümünü etkilemektedir.

Niksar kentinin gelişme eğilimleri geçmişten itibaren incelendiğinde, planlama alanı içerisindeki geleneksel dokunun gelişme eğiliminden söz etmek mümkün olmamasına rağmen, geleneksel doku içerisinde izinsiz yapılaşma ve kat yüksekliğinde artışların yaşandığı gözlemlenmektedir. Alan içerisindeki geleneksel dokunun gelişimi kaçak yapıların yıkılarak yenilenmesi ve korunması gereken yapıların restore edilmesi ve yerel toplum ve ziyaretçiler tarafından kullanılabilir hale getirilmesi ile sınırlıdır.

1.10.1. Yasal-Yönetimsel Sınırlamalar ve Belirleyiciler

1.11.1.1. Alan Yönetimi Mevzuatı

Türkiye'nin taraf olduğu uluslararası sözleşmeler ve ulusal mevzuat çerçevesinde korunması gereken kültürel ve doğal değerlere ilişkin hükümler tanımlanmıştır. "Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşme" Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü (UNESCO) genel konferansında 1972 tarihinde kabul edilmiştir. Türkiye, bu sözleşmeye 14.04.1982 tarih ve 2658 sayılı Kanunla taraf olma kararı almıştır. Bakanlar Kurulu'nun 23.05.1982 tarih ve 8/4788 sayılı kararıyla 2658 sayılı Kanun onaylanmış ve 14.02.1983 tarih ve 17959 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşme, herhangi bir coğrafyada yer alan kültürel ve doğal mirasın tüm insanlığa ait olup, korunarak gelecek nesillere aktarılması gerektiğini, ancak korumada mirasın yer aldığı taraf devletin önemli sorumluluğu bulunduğunu ve bu sorumluluğu üstlenirken uluslararası iş birliği ve iletişimin sağlanması gerektiğini vurgulamaktadır. Sözleşme koruma ve kullanma dengesinin önemine işaret etmektedir. Bilimsel, teknik ve yönetsel uygulamalarla beraber üstün evrensel değere sahip mirasın korunması için bölgenin entegre bir biçimde fonksiyonel bir görev üstlenen bütüncül bir yaklaşımla değerlendirilmesi gerektiği belirtilmektedir. Bu doğrultuda, planlama ve gelişme programlarının geliştirilmesi, uzun vadede düzenleyici yasal yöntemlerin belirlenmesi ve ulusal, bölgesel ve kentsel düzeyde koruma koşullarının tanımlanması gerekmektedir.

Türkiye'nin sözleşmeye taraf olmasının ardından, ulusal mevzuat geliştirilmiş ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu 23.07.1983 tarih ve 18113 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunda korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarına ilişkin tanımlar, yapılması gereken uygulamalar ve koruma konusunda görev ve sorumluluk üstelenecek yönetsel mekanizmalarla ilgili hükümlere yer verilmiştir. Kanunda 2004 yılında yapılan değişiklik ile alan yönetimi ile ilgili hükümler eklenmiş, 2005 yılında ise "Alan Yönetimi ile Anıt Eser Kurulunun Kuruluş ve Görevleri ile Yönetim Alanlarının Belirlenmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" ilgili yönetmelik olarak yürürlüğe girmiştir.

2863 sayılı kanunda, yönetim alanı "sit alanları, ören yerleri ve etkileşim sahalarının doğal bütünlüğü içerisinde etkin bir şekilde korunması, yaşatılması, değerlendirilmesi, belli bir vizyon ve tema etrafında geliştirilmesi, toplumun kültürel ve eğitsel ihtiyaçlarıyla buluşturulması amacıyla, plânlama ve koruma konusunda yetkili merkezi ve yerel idareler ile sivil toplum kuruluşları arasında eşgüdümü sağlamak için oluşturulan ve sınırları ilgili idarelerin görüşleri alınarak Bakanlıkça belirlenen yerler" olarak tanımlanmıştır. Ayrıca, yönetim alanlarında olmamakla birlikte, "arkeolojik, coğrafi, kültürel ve tarihi nedenlerle veya aynı vizyon ve tema etrafında yönetim ve gelişiminin sağlanması bakımından bu yer ile irtibatlandırılan kültürel varlıklar" bağlantı noktaları tanımı yapılmıştır.

Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşme kapsamında, UNESCO dünya miras listesinde yer alan varlıkların yönetim planına sahip olması beklenmektedir. Bu yaklaşıma paralel olarak, 2863 sayılı kanunda "yönetim alanının korunmasını, yaşatılmasını, değerlendirilmesini sağlamak amacıyla, işletme projesini, kazı plâni ve çevre düzenleme projesi veya koruma amaçlı imar plânını dikkate alarak oluşturulan koruma ve gelişim projesinin, yıllık ve beş yıllık uygulama etaplarını ve bütçesini de gösteren, her beş yılda bir gözden geçirilen plânlar" olarak yönetim planı tanımlaması yapılmıştır.

2863 sayılı kanunun Ek 2. Maddesinde alan yönetimi mekanizması tariflenmiş, Alan Yönetimi ile Anıt Eser Kurulunun Kuruluş ve Görevleri ile Yönetim Alanlarının Belirlenmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'te alan yönetimi ve yönetim planı sürecinde izlenecek katılımcı mekanizmalar detaylandırılmıştır. İlgili mevzuat uyarınca, yönetim alanlarında Alan Başkanı, Danışma Kurulu, Eşgüdüm ve Denetleme Kurulu'ndan oluşan Alan Yönetim Biriminin kurulması gerekmektedir.

Kanunda 2016 yılında değişikliğe göre, alan başkanının atanmasından, alan yönetim birimlerinin oluşturulmasından ve yönetim planının hazırlanmasından Kültür ve Turizm Bakanlığı sorumludur.

Yönetim alanları ve bağlantı noktalarının korunması ve geliştirilmesi için Bakanlık tarafından yönetim planları hazırlanmakta veya hazırlattırılmaktadır. Yönetim planlarının, alanın niteliğine göre belirlenecek uzman ve danışmanlardan oluşan bir ekip tarafından, “ilgili kurum ve kuruluşların, yerel halkın, ilgili sivil toplum örgütlerinin, meslek odalarının, üniversitelerin, gerekli görülecek özel sektör temsilcilerinin ve alanda mülkiyet hakkı bulunanların katılımı” ile hazırlanması gerekmektedir.

Hazırlanan yönetim planı taslağının, oluşturulacak Danışma Kurulu tarafından değerlendirilmesi ve uygun görülmesi halinde Eşgüdüm ve Denetleme Kurulu’na sunulması gerekmektedir. Yönetmelikte belirtildiği üzere, Danışma Kurulu “alanda mülkiyet hakkı bulunanlar, meslek odaları temsilcileri, sivil toplum örgütleri temsilcileri, üniversitelerin ilgili bölüm temsilcileri, alan başkanı ve yetkili idarece tespit edilecek en az beş üyeden” oluşmaktadır. Danışma Kurulu tarafından oluşturulan görüş ve öneriler Eşgüdüm ve Denetleme Kurulu’na sunulmaktadır.

Eşgüdüm ve Denetleme Kurulu üyeleri “alan başkanı, danışma kurulunca kendi içinden seçilecek iki üye ile yönetim planı taslağı kapsamında hizmetine ihtiyaç duyulan idarelerin birer temsilci olmak üzere en az beş kişi” olarak belirlenmiştir. Eşgüdüm ve Denetleme Kurulu, Danışma Kurulu tarafından sunulan taslak yönetim planını onaylamak ve planın uygulanmasını denetlemekle görevlidir. Ayrıca, yönetim planının uygulanması sürecini kolaylaştırmak için Alan Yönetim Birimi içerisinde Denetim Birimi oluşturulabilmektedir. Denetim Birimi, yönetim planı çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan bilgi ve belge istemeye yetkilidir.

Niksar ilçesi, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından “Anadolu Türk Mirasının Erken Dönemi: Niksar, Danişmend Hanedanının Başkenti” dosyası hazırlanarak UNESCO Dünya Miras geçici listesine sunulmuş ve 2018 tarihinde geçici miras listesine eklenmiştir. Geçici miras listesi başvuru dosyasında Niksar’ın Anadolu Selçukluları dönemi öncesinde, 12. ve 13. yüzyıllarda Danişmentlilerin başkenti olduğu belirtilmiştir. Şehrin dönemin din, felsefe, matematik, astronomi, dil ve tıp konularında bilim merkezi niteliği taşıdığı vurgulanmıştır. Yağbasan Medresesi başta olmak üzere kent dokusu, kale, mozole, cami, zaviye, medrese yapıları ve yapı kompleksleri ile Niksar’ın döneminin mimari ve artistik öğeleri barındırdığı belirtilmiştir. Türk Halk Edebiyatında önemli bir yeri olan Dânişmendnâme’nin, Battalname ve Saltukname eserleriyle bölgenin tarihsel geçmişini ve önemini ortaya koyduğu ifade edilmiştir. Bu özelliklere dayanarak Niksar’ın insanlığın ortak mirası olarak üstün evrensel değere sahip olduğu beyan edilmiştir.

Niksar’ın bütüncül biçimde değerlerinin korunarak geleceğe aktarılması ve bölgenin yaşam koşullarının geliştirilmesi için uluslararası ve ulusal mevzuat çerçevesinde belirlenen alan yönetim sisteminin uygulanması önemlidir.

1.11.1.2. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik

Türkiye ulusal mevzuatında temel koruma kanunu olan **2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu** 23.07.1983 tarih ve 18113 sayılı Resmî Gazete yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Günümüze dek çeşitli düzenlemeler yapılmış olan 2863 sayılı kanunun temel amacı, “korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili tanımları belirlemek, yapılacak işlem ve faaliyetleri düzenlemek, bu konuda gerekli ilke ve uygulama kararlarını alacak teşkilatın kuruluş ve görevlerini tespit etmek” olarak belirlenmiştir.

“Korunması Gerekli Taşınır ve Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları İle İlgili Hususları ve Bunlarla İlgili Gerçek ve Tüzelkişilerin Görev ve Sorumluluklarını” kapsayan kanunda tanımlar, tespit ve tescil işlemleri, taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarına ilişkin izlenecek esaslar, arkeolojik alanlarda yürütülecek kazı ve sondaj çalışmaları hakkında hükümler, koruma kurulları gibi çeşitli hükümlere yer verilmiştir.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nda korunması gerekli alanlar olan "sit" tanımı, "tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlar" olarak ifade edilmiştir. Ayrıca, "korunması gerekli kültür varlıklarını ve sit alanlarını doğrudan etkileyen, sit bölgeleriyle bütünlük gösteren" alanlar "etkileşim-geçiş sahası" olarak tanımlanmıştır.

Kültür ve tabiat varlıklarının korunarak, günümüzde değerlendirilmesi ve gelecek nesillere aktarılması için planlı gelişme sürecinin yürütülmesi önemlidir. Bu doğrultuda kanunda "koruma amaçlı imar planı" ve "yönetim planı" tanımı yapılmıştır. Kanunda belirtildiği üzere, koruma amaçlı imar planları "sit alanlarında, alanın etkileşim-geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimarî, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; hali hazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklılaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, alt yapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile plânlama kararları, tutumları, plân notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar plânlarının gerektirdiği ölçekteki plânlardır".

Plan tanımlarına ek olarak, ören yerlerinde hazırlanacak "çevre düzenleme projesi" ve kentsel alanda hazırlanacak "sokak sağlıklılaştırma proje ve uygulamaları" tanımlanmıştır. Kentsel sit alanları ve koruma alanlarında hazırlanan sokak sağlıklılaştırma proje ve uygulamaları, "korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile sokaktaki diğer yapıların özgün sokak dokusunu tanımlayan tüm öğelerle birlikte korunması ve belgelenmesine yönelik rölöve, restitüsyon, restorasyon, kentsel tasarım projeleri ile mühendislik dallarında yapılması gereken her türlü proje ve bunların uygulamaları" olarak tanımlanmıştır.

2863 sayılı kanunda belirlenen hükümlere dayanarak birçok yönetmelik hazırlanmıştır. Kanunda belirlenen koruma amaçlı imar planlarının hazırlanmasına ilişkin **"Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik"** 26.07.2005 tarih ve 25887 tarihli Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmeliğin amacı, "koruma amaçlı imar planlarının ve çevre düzenleme projelerinin hazırlanması, yapım esasları, gösterimi, onaylanması, uygulaması, denetimi ve bu plan ve projeleri hazırlayacak müelliflerin nitelikleri ile görev, yetki ve sorumluluklarına ilişkin usul ve esasları belirlemek" olarak tanımlanmıştır.

Yönetmelikle doğal sit alanları hariç sit alanları ve bunların etkileşim geçiş sahalarında yapılacak koruma amaçlı imar planı ve çevre düzenleme projelerine ilişkin hükümler geliştirilmiştir. Koruma amaçlı imar planı, Koruma Bölge Kurulunca sit olarak ilan edilen alanlar için ilgili idareler tarafından hazırlanır veya hazırlattırılır. Koruma amaçlı imar planı yapılıncaya dek, alandaki her ölçekteki plan uygulaması durdurulur ve Koruma Bölge Kurulu tarafından üç ay içerisinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenir. Koruma Amaçlı İmar Planlarının üç yıl içerisinde hazırlanması gerekmektedir. Ancak, planın belirli geçeli sebepler ile hazırlanamaması halinde koruma bölge kurulunca gerekçeli karar alınarak bu süre uzatılabilmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanan koruma amaçlı imar planları teknik şartnamesinde belirlenen esaslara göre, sit alanı ve varsa etkileşim geçiş sahasını kapsayacak biçimde Koruma Amaçlı İmar Planları hazırlanır. Alanın özgün niteliğine göre şartnamenin içeriği geliştirilebilmektedir. Yönetmelikte belirtildiği üzere, "Koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması aşamasında; tarihi çevre, kültürel ve doğal miras, sosyal, kültürel ve ekonomik yapı, teknik altyapı,

sosyal donatı, yapı ve sokak dokusu, mülkiyet yapısı, ulaşım, dolaşım sistemi, örgütlenme biçimi ve benzerlerine ilişkin gerekli etütler kent bütünü ile ilişkilendirilerek yapılır. Tespit edilen sorunların çözümü ve tarihi, kültürel, doğal çevrenin yaşanabilir ve sürdürülebilir biçimde korunabilmesi için alana özgü stratejiler belirlenir”.

Plan hazırlandıktan sonra, belediye yetkisinde olan alanlarda belediye meclisince, il özel idaresi yetkisinde olan alanlarda il genel meclisince ve diğer idarelerin yetkisindeki alanlarda onaylamaya yetkili makam tarafından onaylanır. Onaylı koruma amaçlı imar planlarında ancak zorunlu nedenlere dayanarak, Koruma Bölge Kurulu tarafından revizyon kararı alınması durumunda plan değişikliği yapılabilir. Plan revizyonlarında “sit alanının bütünü olumsuz etkileyecek, mevcut korunması gerekli değerleri bozacak ya da yok edecek, geleneksel kentsel doku özelliklerini olumsuz yönde değiştirecek yeni işlev dönüşümlerine ilişkin plan değişikliği yapılamaz.” Yönetmelikle ayrıca, çevre düzenleme projesi ve plan müelliflerine ilişkin de açıklayıcı hükümler belirtilmiştir.

2863 sayılı kanun ve ilgili yönetmelik ile kültür ve tabiat varlıkları ile korunan alanlarda izlenecek yöntemler açıklanmıştır. Korunan alanlar ve bu alanların etkileşim geçiş sahalarını kapsayan Koruma Amaçlı İmar Planlarının, mevzuatta belirtildiği üzere, alana özgü içerikte, alanın korunmasını ve alan kullanıcılarının yaşam standartlarının yükseltilmesine ilişkin stratejileri içermesi önemlidir.

2. Planlama Alanına İlişkin Sorunlar-Olanaklar:

2.1. Sorun Formülasyonu

Tokat İli Niksar İlçesi Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı Alanı içerisinde sorun formülasyonu; fiziki mekân ve mekânsal dokuya ilişkin sorunlar, çevreye ilişkin sorunlar, sosyal ve ekonomik sorunlar ve korumaya ilişkin sorunlar başlıkları altında değerlendirilmiştir.

Fiziki mekân ve mekânsal dokuya ilişkin sorunlar tanımı altında; alandaki yerleşmelerin ve yeni gelişme alanlarının yapılaşma süreçlerinde karşılaşılan zorluklar, söz konusu alanda yaşayan halkın beklentileri ile alanda uzun yıllardır uygulanan koruma politikalarından kaynaklanan sorunlar, yeni kentsel gelişim alanlarının yarattığı kopukluklar, fiziki mekânda yaşanan kayıplar gibi konular ele alınmıştır. Çevreye ilişkin sorunlar başlığı altında; planlama alanı içerisinde bulunan yerleşimlerin altyapı eksikliklerinin yarattığı sorunlar, kent içerisinde ve çevresinde bulunan doğal değerler ve bunlar arasındaki ilişki değerlendirilmiştir. Planlama alanının sosyal ve ekonomik sorunları başlığı altında, kentsel mekân içerisindeki işlev kayıpları ve buna bağlı olarak yaşanan sosyal ve ekonomik bozukluklar anlatılmıştır. Korumaya ilişkin sorunlar başlığı altında ise planlama alanı içerisinde yürütülen koruma politikaları yorumlanarak raporlanmıştır.

2.1.1. Fiziki Mekân/Çevre/Dokuya İlişkin Sorunlar

Niksar İlçesi, Kelkit Çayı Vadisi boyunca doğu-batı doğrultusunda uzanan bir yerleşim yapısı göstermekte olup, Niksar Kalesi'nin bulunduğu tepeyi kuzeyden ve güneyden derin vadilerle sınırlandıran Çanakçı ve Maduru Derelerinin vadileri içerisindeki alan boyunca gelişim göstermiştir. Alanın sahip olduğu fiziksel ve kültürel değerler ile bir kısmı 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı, bir kısmı da 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenmiştir. Bu nedenle söz konusu alanda sınırlayıcı/kısıtlayıcı etkilerde bulunan yasal düzenlemeler oluşmuştur.

2.1.1.1. Genel Çevre ve Coğrafi Yapıya İlişkin Sorunlar

İlçenin Kuzey Anadolu Fay Zonu Üzerinde Bulunması: Niksar İlçesi dünyanın en önemli aktif doğrultu atımlı fay zonlarından birisi olan ve toplam uzunluğu yaklaşık 1200 kilometreyi bulan Kuzey Anadolu Fay Zonu (KAFZ) üzerinde bulunmaktadır. İlçede geçmişten günümüze yaşanan depremler Niksar'ı büyük ölçüde etkilemiş ve tahribata sebep olmuştur. Bu sebeple var olan yapıların depreme karşı sağlamlığının test edilmesi, yeni yapılacak olan konutların yerleşime uygun zeminlerde ve depreme dayanıklı olarak yapılması şarttır.

Hava Kirliliği: Kalitesiz yakıt kullanımı, plansız sanayileşme ve motorlu taşıt sayısındaki artış il genelinde hava kirliliğinin başlıca sebepleri arasında yer almaktadır. Evsel ısınma amaçlı kullanılan kömür toplam kömür tüketiminin % 25'ini oluştururken, geriye kalan kısmını sanayi amaçlı tüketim oluşturmaktadır. Kış aylarında evsel ısınmada kullanılan kömür kullanımı artışı ile birlikte hava kirliliği ulusal sınır değeri aşılmaktadır. Her ne kadar kışın kullanılan kömür miktarının artışına bağlı olarak mevsimsel olarak artış gösterse de PM10 emisyonunun %78,95'lik kısmını sanayi kaplamaktadır. Bunun başlıca sebepleri arasında taş-toprak madencilik sektörünün ciddi etkisi ve sanayi alanında kullanılan enerji kaynağının genellikle kömür olması ön plana çıkmaktadır. SO2 emisyonu değerlendirildiğinde yaklaşık %95'lik bölümünün ısınmadan kaynaklandığı görülmektedir.

Toprak Kirliliği: Niksar İlçesinde toprak kirliliği belediyenin katı atıkları vahşi depolama yapması, kentin plansız yapılaşması, tarımsal arazilerde aşırı tarım ilacı ve gübre kullanımı, sanayi atıklarının boşaltımından kaynaklanmaktadır.

Su Kirliliği: Niksar'da su kirliliğinin sebepleri arasında evsel atıksular, evsel katı atıklar, sanayi atıkları, zirai faaliyetlerde kullanılan tarım ilaçları ve gübreler bulunmaktadır.

Katı Atık Kirliliği: Tokat ili genelinde atıklar birinci öncelikli çevresel sorun alanını oluşturmaktadır. Niksar İlçesinde belediyenin atık yönetim planının henüz tamamlanmamış olması, personel azlığı, çevrenin korunması konusunda yeterli bilinçlendirme çalışmasının yapılmaması, köylerde atık toplanmasının yeterli seviyede olmaması ve düzensiz depolama sorunları bir arada değerlendirildiğinde katı atık kirliliğinin önemli bir çevresel sorun olarak ortaya çıktığı görülmektedir. Bu durum bölgesel olarak koku problemi ve yüzey sularının kirlenmesi gibi olumsuz sonuçlar önüne geçilmesi amacıyla uzun-vadeli ekolojik ve sürdürülebilir çözümler üretilmesi gerekmektedir.

Kanalizasyon ve Atıksu Altyapısı: Niksar İlçesinde kanalizasyon şebekesinin hizmet kapasitesinin yetersiz olması, yerleşim yerlerinde evsel nitelikli atıksuların arıtılmaması, fosseptik çukurların sağlıklı şekilde inşa edilmemesi, fosseptik atıkların vidanjörlerle çekildikten sonra gelişigüzel yerlere boşaltılması ve tarımda kullanılan zirai mücadele ilaçlarının, kimyasal gübre kullanımı gibi sebeplerden dolayı Maduru Deresi, Çanakçı Deresi, Yeşilirmak havzası ve yeraltı sularında ötrofikasyon, haşere ve zararlı canlıların üremesi, içme ve kullanım suyu rezervlerinin kirlenmesi ve koku meydana gelmesi gibi sorunların olduğu gözlemlenmiştir.

2.1.1.2. Fiziki Mekâna İlişkin Sorunlar

Gelişme Konut Alanlarının Kent Makroformuyla Uyuşmaması: Kentsel morfoloji açısından incelendiğinde, tarihsel olarak mekânsal gelişimin devamlı olmadığı, kesintili ve sıçramalı olduğu görülmektedir. Niksar kentsel yerleşiminde farklı dönemlerde gerçekleştirilen imar plan revizyonları, mevzii-ilave imar planları ile parsel ölçeğinde imar değişiklikleri devamlılık göstermeyen mekânsal gelişimin başlıca nedenleri arasında gelmektedir. Tarihi kent merkezi eğimli araziye organik bir biçimde uyum sağlamış, alanda az katlı ve düşük yoğunluklu bir yapılaşma olduğu görülmektedir. Ancak zaman içerisinde kent eğimli arazilerden ovaya doğru gelişmiş, 2000'li yıllara kadar yüksek katlı (4-5 kat), bitişik-ayrık nizam yapılaşma, 2000'li yıllardan sonra çok katlı, ayrık nizam, yapı adası bazında site tipi yapılaşmanın kent makroformuna şekil verdiği görülmektedir. İlçe genelinde mevcut yapılaşma eğilimi vekentin gelişim yönü kentsel saçaklanmaya, verimli tarım arazilerinin geri döndürülemeyecek biçimde yok olmasına neden olmaktadır. Kentin yeni gelişen konut alanlarında kent makroformuyla bütünleşmeyen, plansız ve kopuk yeni kentsel alanlar oluşmaktadır.

Gelişme Konut Alanlarının Oluşturduğu Yapılaşma Baskısı: Kentsel büyüme ile birlikte ortaya çıkan yapılaşma baskısı hem verimli tarım arazileri hem de korunması gereken tarihi alan üzerinde tehdit unsuru haline gelmektedir. İlçe genelinde konut talebinin ve arsa üretiminin planlı olarak gelişmemesi verimli tarım topraklarının yapılaşması ve tarımsal alanlar yapılaşma baskısının artmasına neden olmaktadır.

Fiziki Mekânda Yaşanan Kayıplar: Kent merkezinde bulunan ticaret alanları yıllar içerisinde işlev kaybına uğramıştır. Ticari fonksiyonların içinde yer alan geleneksel el sanatları neredeyse yok

olmuş, bu duruma eşlik eden sosyo-ekonomik küçülme ve fiziksel yıpranma sonucu kent merkezinde köhneleşme tehdidi artmıştır. Aynı zamanda kentte ticari fonksiyonların yoğunlaştığı Fatih Sultan Mehmet Caddesi ve Cumhuriyet Caddesi üzerinde pek çok dükkânın kullanılmadığı ve boş olduğu görülmektedir. Fiziki mekânda yaşanan kayıplar geleneksel dokunun karakteristiğinin bozulmasına yol açmaktadır.

Teknik ve Sosyal Altyapı Yetersizliği: İlçe bütününde kentsel ve sosyal fonksiyonlar açısından yetersizlik görülmektedir. Bölgenin sosyal-teknik altyapı açısından yenilenmesi ve zenginleştirilmesi gerekmektedir. Ulaşım altyapısı eksikliği nedeniyle kısa-vadeli çözümler üretmek amacıyla dereler kapatılarak yol ve otopark ihtiyacı giderilmeye çalışılmıştır. Ancak derelerin kapatılarak yol ve otopark olarak kullanımı afet riski barındırmakta ve altyapı ihtiyaçları doğal değerlerin yok olmasına neden olmaktadır. Niksar ilçesinde altyapı ihtiyaçlarının doğal ve kültürel değerlerin ilişkisinin sürdürülebilir biçimde tekrar kurgulanması gerekmektedir.

Kent İçerisinde Bulunan Açık Alanların Değerlendirilememesi: Kent içerisinde bulunan pek çok açıklık/açık alan kullanılmamakta, bu alanların bir kısmı otopark olarak kullanıldığı için değerlendirilmemektedir. Maduru ve Çanakçı dereleri kent için rekreasyon olanakları sunmasına rağmen, bu alanlar atıl bırakılmıştır. Atıl açık alanlar, yeşil alanlar sistemine entegre edilerek birinci derece deprem bölgesinde olan Niksar için toplanma alanı ve Niksar Yerleşiminin su ile ilişkisini güçlendirebilecek park ve rekreasyon alanları olarak kente dahil edilmesi gerekmektedir.

Kent Merkezinde Görülen Köhneleşme: Geleneksel tarihi doku içerisinde bulunan konutların büyük bir kısmının terkedilmesiyle birlikte bu alanlarda köhneleşme görülmektedir. Geleneksel konut dokusunda yaşayanların güncel konut konfor imkânları ve yeni gelişme alanlarındaki sosyal olanakları tercih etmesi sebebiyle geleneksel konut dokusu canlılığını kaybetmektedir. Buna bağlı olarak tarihi dokuda, bakımsızlık nedeniyle fiziksel yıpranma ve tahribat, günümüz konfor standartlarını elde edebilmek amacıyla eklentiler ve onarımlar sorun teşkil etmektedir.

Derelerin Koruma Bandının Oluşmamış Olması: İlçe içerisinden geçen Çanakçı ve Maduru Dereleri üzerinde herhangi bir koruma bandı, taşkın riskine karşı alınmış herhangi bir önlem bulunmamaktadır. Ayrıca dere yataklarının ekolojik açıdan korunması önemli olup, dere yataklarını beton menfez ya da su geçirimsiz kanallar içine alınmasından ziyade kent ile su ilişkisini güçlendirme, yeşil altyapı sistemine entegre etme ve taşkın riskini önlemeye yönelik planlama kararlarının alınması gerekmektedir.

Kale İçerisinde Yapılan Düzenlemelerin Yetersizliği: Kale içerisinde yapılmış olan yenileme ve onarım çalışmaları tarihi dokuya uygun olmamakla birlikte; büfe, çay bahçesi, oturma alanları vb. düzenlemeler Niksar Kalesi ile uyuşmamaktadır.

Kale Kalıntılarının Tahrip Olması: Kale surları ve kalıntıları, kentsel yerleşim alanı içerisinde bulunması ve gerektiği gibi korunmaması nedeniyle tahrip olmaktadır. Niksar Kalesi büyüklük bakımından ülke genelinde nadir görülen örnekler arasında yer almasına rağmen, kale duvarlarının tamamı tescillenmemiş ve kalıntıların korunmasına yönelik yeterli önlemler alınmamıştır. Tespit ve tescil işlemleri koruma sürecinin ilk adımını oluşturmakta olup, kalıntıların korunması için ilgili kurumların tespit ve tescil işlemlerini başlatması gerekmektedir.

Sokak İyileştirmelerinde Görülen Kopukluklar: Tarihi doku içerisinde bulunan sokaklarda yapılmış olan sokak iyileştirme çalışmaları kendi içerisinde bir bütünlük sağlamamaktadır.

2.1.2. Sosyal/Ekonomik Sorunlar

2.1.2.1. Ekonomik Yapıya İlişkin Sorunlar

İstihdam Yapısı: TR 83 bölgesi genelinde istihdam oranlarının ve işgücünün aktif nüfusa oranını temsil eden işgücüne katılımın yıllarda arttığı görülmektedir. Dolayısıyla TR83 Bölgesi ve Tokat İl genelinde istihdam artmasına rağmen iş olanaklarının yetersiz kalmaktadır.

Nitelikli İşgücü Eksikliği: Nitelikli işgücünün iş gücü imkânı daha yüksek olan İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük kentlere göçmesiyle ilçede nitelikli işgücü eksikliği yaşanmaktadır.

Tarım Sektörü: Verimli Niksar ovasının varlığı ve bu alanların büyük ovalar kapsamında kanunlar kapsamında değerlendirilmesine rağmen tarım sektöründe örgütlenme eksikliği, sulama sistemlerinin verimsiz kullanılması, bilinçsiz ve aşırı tarımsal ilaç ve kimyasal gübre kullanımı, çayır ve mera alanlarının tahrip edilmesi gibi sorunlar mevcut potansiyelin etkin bir biçimde değerlendirilememesi sonuçlanmaktadır. Bu sorunlar kırsal alandan büyük şehirlere göç ile sonuçlanmakta, tarım sektöründe çalışan nüfusun yaşlanmasına neden olmaktadır. Ayrıca, kentsel yayılımın tarımsal alanlara doğru genişlemesi verimli arazilerin kaybına neden olmaktadır.

Sanayi Sektörü: Sanayi işletmelerinin atık bertaraf sistemlerin yetersiz olması su, hava ve toprak kirliliğine yol açmaktadır. Niksar'da OSB'nin yer seçiminin Kelkit Çayı kıyısında, tarımsal araziler üzerinde yapılmış olması, tarımsal açıdan verimli alanlar ve kırsal yerleşimler üzerinde yapılaşma baskısını artırmıştır. Organize Sanayi Bölgesine ulaşım sağlayan ana yollar üzerinde ve Kelkit Çayı kıyısı boyunca yapılaşmalar görülmektedir.

Hizmetler Sektörü: Kentsel gelişimin batıya doğru yayılması nedeniyle tarihi ticaret bölgesindeki hareketlilik ve iş hacmi azalmış, alan kısmen atıl durumda kalmıştır. Bu durum alandaki ekonomik faaliyetlerin zaman içinde azalması ile sonuçlanmış, geleneksel tüccar yapılar özgün işlevlerini kaybetmesine ve geleneksel üretim etkinliklerinin azalmasına yol açmaktadır.

İlçe genelinde turizm potansiyeline sahip doğal ve kültürel miras değerleri bulunmakta olup, ziyaretçiler tarafından yeterli düzeyde bilinmemekte ve sürdürülebilir bir biçimde yönetilmemektedir. Niksar'da konaklama süresi 1,2 gün ile sınırlıdır. Konaklama süresinin artırılması, kaynak değerlerin korunarak ilçe turizm potansiyelinin geliştirilmesi gerekmektedir. Diğer yandan ilçe genelinde ziyaretçilere yönelik hediyelik eşya sektörü gelişmemiştir. Yerel ürünlerin yerini yurtdışı ithal ürünler almıştır. Hediyelik eşya üretiminde geleneksel el sanatları kullanımı oldukça az olup, Niksar'ın tarihi kimliğine özgün ürünler üretilmemektedir. Aynı zamanda ziyaretçilere yönelik nitelikli hizmet sağlaması gereken yeme, içme ve eğlence sektöründe uzmanlaşma bulunmamaktadır.

Üretimde Görülen Düşük Verimlilik: Kentte geleneksel üretim yöntemlerine bağlı olarak düşük verim elde edilmektedir. Bu durum tarım, turizm ve geleneksel sanatlar sektörünü olumsuz yönde etkilemektedir. Geleneksel üretim yöntemlerinin kaybolmasını engellemek, verimliliği artırmak, elde edilen ürünlerde katma değeri artırmak yönünde çalışmalar yürütülmesi gerekmektedir. Genç nüfusu alanda tutabilmek için bu alanlarda alternatif istihdam alanları ve geçim kaynaklarının yaratılması gerekmektedir.

Geleneksel sanatların kaybı: Fiziki mekânda yaşanan kayıplara eşlik eden geleneksel el sanatlarının kaybı, yöreye özgü ürünlerin üretilmesinin önüne geçmiş, el işçiliği ürünlerin kaybolmasına neden olmuştur. Yöreye özgü değerlerin korunması ve yaşatılması adına geleneksel el sanatlarının sürdürülebilirliği önemli bir unsurdur.

Tanıtım ve Destinasyon Yönetimi Eksikliği: Kente gelen ve gelecek olan turistlere Niksar'ın tarihi kültürel değerlerini tanıtmak amacıyla hazırlanmış olan çalışmaların eksikliği kentin turizm potansiyelini olumsuz yönde etkilemektedir. Kültür turizminin yanı sıra alternatif turizm rotalarının oluşturulması ve rotaların tanıtımlarının yapılması gerekmektedir. Tanıtım ile birlikte Niksar bir destinasyon olarak ele alınmadığı görülmekte, sürdürülebilir ve toplum temelli turizmin altyapısını oluşturacak bütüncül ve katılımcı destinasyon yönetim planlaması ihtiyacı bulunmaktadır.

2.1.2.2. Sosyal ve Demografik Yapıya İlişkin Sorunlar

Genç nüfusun çevre illere ve büyükşehirlere göçmesi: İlçenin nüfus piramidine bakıldığında 24-50 yaş arası nüfus grubunun diğer nüfus gruplarına göre daha düşük olduğu görülmektedir. Bu sebeple çalışma çağındaki nüfusun daha büyük illere iş için göç ettiği söylenebilir. Bölgenin iş imkanları, fonksiyonlar açısından zenginleştirilerek bu nüfus kaybının önlenmesi gerekmektedir.

Sosyal Tabakalaşma: Koruma amaçlı imar planına konu olan alanda yapılan araştırma sonuçlarından yaşayan nüfusun büyük bir kısmının yoksul olduğu bilgisine ulaşılmaktadır. Yüksek gelir grubunun geleneksel dokuyu tercih etmediği anlaşılmaktadır. Alanda yaşayan nüfusun oldukça büyük bir kısmı Niksar yerlisi olduğu ve alandaki taşınmazların büyük bir kısmında mülk sahiplerinin yaşadığı anlaşılmaktadır.

Alan Kullanıcılarının Alana Yönelik Düşünce ve Talepleri: Hane halkı ve iş yeri anket çalışmalarında öncelikli ihtiyacın tarihi yapıların restore edilmesi, sokakların sağlıklılaştırılması, altyapı ihtiyaçlarının giderilmesi, sosyal donatı alanlarının sağlanması, Çanakçı ve Maduru derelerinin ıslah edilmesi olduğu anlaşılmaktadır.

2.1.3. Korumaya İlişkin Sorunlar

Kente Özgü Tarihi ve Kültürel Bağlamın Korunması: Niksar Kenti, Kaleyi odağına alan bir gelişim göstermiştir. Canik dağlarının güney eteklerinde kurulu olan kent, gerek Kelkit çayının suladığı Niksar Ovasından elde edilen bereketli tarımsal ürünler gerekse Doğu- Batı, Kuzey-Güney bağlantıyı sağlayan ticaret yollarının kesiştiği noktada olmasının sağladığı olanaklarla zenginleşmiş ve zaman içerisinde en önemli kentsel yerleşimlerinden birisi olmuştur.

Niksar kentinin ilk yerleşim bölgesinde bu gelişimin tarihi izlerini taşımaktadır. Aynı zamanda alanda yaşamın M.Ö. 300'lü yılların başından itibaren kesintisiz bir biçimde devam ettiği görülmekte ve alanda yaşayan toplumlara ait anıtsal eserlerin niteliklerini koruduğu görülmektedir. Anıt eserler ve sivil mimari örneklerin bir kısmının korunmasına rağmen alanda tescile konu olması gereken birçok yapı ve anıt mevcuttur. Alanda yapıların korunmasına rağmen kale duvarları ve diğer yapıların korunma altına alınması gerekmektedir. Koruma sürecinin ilk ve en önemli adımı olan tespit ve tescil işlemlerinin artırılmasına yönelik kale kalıntıları, anıt eserler, çarşılar ve tüm sivil mimarlık örnekleri için bütüncül bir çalışma ihtiyacı görülmektedir.

Aynı zamanda, somut olmayan kültürel miras ögesi olan geleneksel meslek ve el sanatlarından özellikle bakırcılık-kalaycılık, semercilik, demircilik, kunduracılık, kavalcılık, yazmacılık, baharatçılık, taş işçiliği ve kerpiç yapımı meslek ustalarının sayısının her geçen gün azaldığı görülmektedir. Geleneksel meslek ve el sanatları yaşatmak amacıyla eğitim, usta yetiştiriciliği, ürünlerde katma değer artırılması gibi uzun-vadeli çözüm ihtiyacı bulunmaktadır. Aynı zamanda somut olmayan kültürel mirasın korunması için geleneksel mesleklerle uğraşanların teşvik edilmesi, alternatif geçim kaynaklarının üretilmesi gerekmektedir.

Aslına Uygun Restorasyon Yapılmaması: İlçede bulunan pek çok tarihi değer zamanla tahrip olmuş ve bu alan ve yapılarda yenileme ve restorasyon çalışmaları yapılması gerekmiştir. Yapılan çalışmaların pek çoğu aslına uygun olmamakla birlikte, mevcut tarihi dokuyla uyumlayan çalışmalar görülmektedir.

Tarihi Dokuya Karşı Duyarsızlık: Kent halkı Niksar ilçesinin tarihi ve kültürel değerinin farkında olmakla birlikte, bu değerlerin korunması, kullanılması ve yaşatılması konusunda gerekli bilince sahip değildir. Bu sebeple halkın bilinçlenmesi ve korumaya katılımının sağlanması gerekmektedir. Aynı zamanda Niksar Kalesi'nin UNESCO Geçici Miras Listesi'nde yer almasının bilinirliği kısıtlı düzeyde olup alanda yaşayanların kaleyi ziyaret etme sıklığı da oldukça azdır. Dolayısıyla her ne kadar tarihi ve kültürel değerlere ilişkin farkındalık düzeyi yüksek olmasına rağmen yerel halk ile miras değerleri arasındaki ilişkinin azalması ve alanlarla ilişkili önemli karar ve bilgilere erişimin kısıtlılığı korumaya yerel toplulukların katılımının düşük olduğunu göstermektedir.

Yönetsel Sorunlar: Koruma amaçlı imar planına konu olan alan yönetim sınırının kapsadığı alan, Niksar Belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Alan yönetim sınırları ve arkeolojik sit sınırları içinde yönetsel açıdan yetki sahibi diğer kurumsal yapılar ise Kültür ve Turizm Bakanlığı'na bağlı Sivas Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu ve Tokat Müze Müdürlüğü'dür. Korumaya ilişkin kararlar her iki kurum tarafından üretilmektedir ancak koruma kararlarının uygulanma süreçlerini uzatmakta ve yerelden karar üretilmemesine neden olmaktadır.

2.2. Olanakların Belirlenmesi

Tokat İli Niksar İlçesi Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında planlama alanının olanaklarının belirlenmesi kapsamında; yasal, yönetsel ve finansal olanaklar değerlendirilmiştir. Yasal olanaklar kapsamında alana ilişkin mevzuat, yönetsel olanaklar ve finansal olanaklar kapsamında ise alanın iktisadi açıdan potansiyel sunan yönleri değerlendirilmiştir.

2.2.1. Yasal Olanaklar

Niksar İlçesi Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında planlama alanı içerisinde 1. ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı bulunması nedeniyle söz konusu alanlarda yapılacak olan düzenlemeler 14.7.1998 gün ve 594 sayılı ilke kararı ile uygulamada çıkan sorunlar, mevzuatla çelişen hususlar ve Danıştay 6. Dairesinin 11.11.1997 gün ve 1996 / 3313 esas, 1997 / 4875 sayılı kararı göz önüne alınarak 658 no'lu İlke Kararınca yapılmaktadır. Böylelikle çalışma alanı Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunca tanımlanmış olup, gerekli ilke kararları ile korunmaktadır.

2.2.2. Yönetsel Olanaklar

Niksar İlçesi Revizyon İmar Planının 1. ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde bulunması nedeniyle; ilgili alanda "Alan Yönetimi ile Anıt Eser Kurulunun Kuruluş ve Görevleri İle Yönetim Alanlarının Belirlenmesine İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" uygulanır. Bu yönetmeliğin amacı; ören yerleri, sit alanları ve etkileşim geçiş sahaları ile bağlantı noktalarının kamu kurum ve kuruluşları ile sivil toplum örgütlerinin koordinasyonunda sürdürülebilir bir yönetim planı çerçevesinde korunması ve değerlendirilmesini sağlamak, yönetim alanlarının belirlenmesi, geliştirilmesi, yönetim planlarının hazırlanması, onaylanması, uygulanması ve denetlenmesi ile alan yönetimini gerçekleştirmek üzere görev alacak danışma kurulu, alan başkanı, eşgüdüm ve denetleme kurulu, denetim birimi ve anıt eser kurulunun görev, yetki ve sorumluluklarının belirlenmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

2.2.3. Finansal Olanaklar

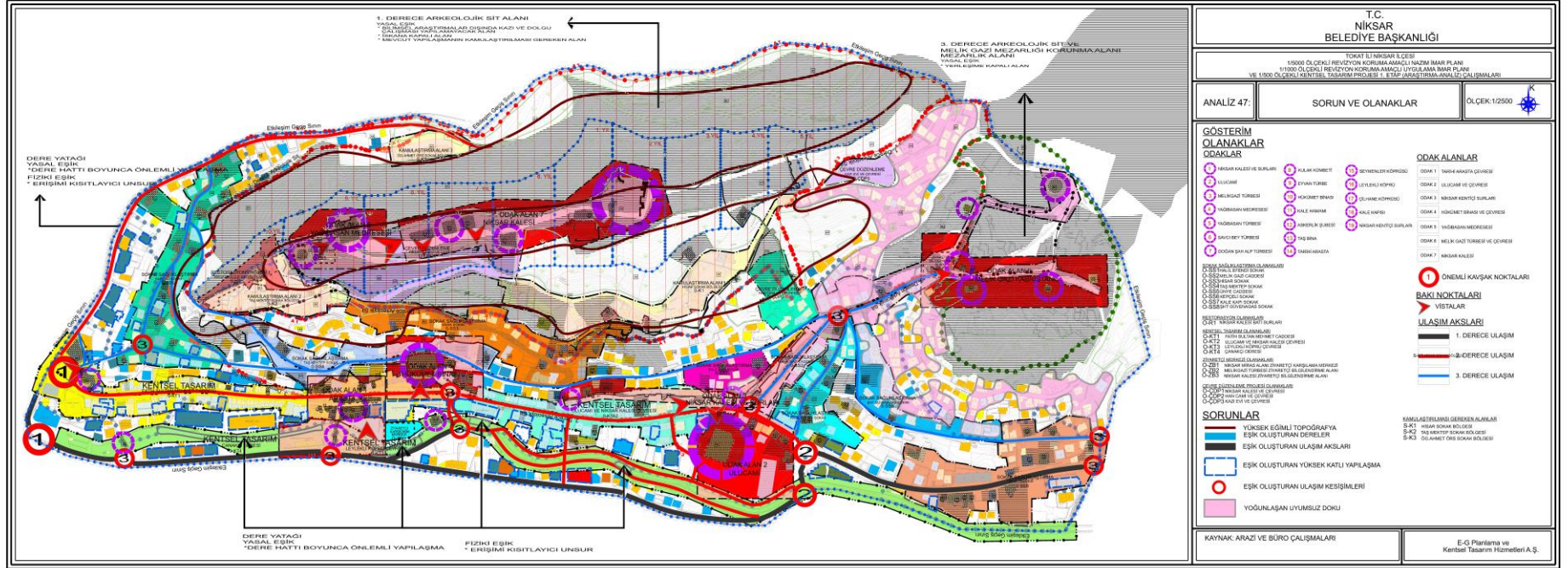
Tokat İli Niksar İlçesinin sahip olduğu bütün değerleri bir arada koruyarak yaşatmak, alanda süregelen iktisadi sektörleri alandaki korunacak değerlere olumsuz etkilerde bulunmayacak oranda geliştirmek ve alanın uzun yıllardır birikmiş mevcut sorunlarına çözüm üretilebilmesi, alandaki yönetim yapısının kapasitesinin artırılmasını, işbirliği ve eşgüdüm düzeyinin geliştirilmesini gerektirmektedir. Bu durum dikkate alındığında alanın yönetim sürecinin; kurumlararası koordinasyon ve işbirliğine açık, mevcut kurumsal kapasitesini sürekli geliştirmeye çalışan, ulusal ve uluslararası deneyimlerin alana aktarılmasını sağlayabilecek esneklikte kurgulanması gerekmektedir.

Belediyeler koruma amaçlı imar planlama çalışmalarının program ve bütçesini hazırlayarak İller Bankası Genel Müdürlüğünün yıllık bütçesi oluşturulmadan önce İller Bankası Genel Müdürlüğüne müracaat eder ve bu amaçla belediyelere aktarılacak üzere İller Bankası Genel Müdürlüğü bütçesine yeteri kadar ödenek konur. İl özel idareleri ise bütçelerinde koruma amaçlı imar planlarının yapımı için ödenek ayırırlar.

Vakıflar Genel Müdürlüğünün idaresinde ve denetiminde bulunan mazbut vakıflar ile temsilen yönetilen mülhak vakıflara ait kültür ve tabiat varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi, Koruma Kurulları kararı alındıktan sonra, Vakıflar Genel Müdürlüğünce yürütülür. Vakıflar Genel Müdürlüğünün denetiminde bulunan mülhak vakıflara ait taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi, Koruma Kurulları kararı alındıktan sonra, yöneticileri tarafından yürütülür. Kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetinde bulunan taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunması, bu kuruluşların bütçelerine her yıl bu maksatla konacak ödeneklerle yapılır. Bu hizmetlerin yerine getirilebilmesi için, Kültür ve Turizm Bakanlığı Bütçesine her yıl yeteri kadar ödenek konur.

Alan Başkanlığı bünyesinde; bu amaç doğrultusunda özelleşmiş bir alan olarak proje destek biriminin kurulması; hazırlanacak Alan Yönetim Planı kapsamında tanımlanan faaliyetlere yönelik projelerin finansman olanaklarının geliştirilmesi ve koordinasyonunun sağlanması açısından önemli görülmektedir. Proje Destek Birimi'nin, plan kapsamında tanımlanan faaliyetlerin gerçekleştirilmesi amacıyla ulusal ve uluslararası fon kaynaklarına ulaşılması, proje başvuru dokümanlarını hazırlaması, projelerin yürütülmesi ve izlenmesi görevlerini üstlenmesi gerekmektedir.

Analiz 12: Sorunlar ve Olanaklar



Kaynak: Arazi ve Büro Çalışmaları, 2024

2.3. Risk Analizi

2.3.1. Mevcut Riskler

Tokat İli Niksar Belediye Başkanlığı, İmar İşleri Müdürlüğü'nün 04.01.2005 tarihli ve D-25-05/2 sayılı yazısı ve Niksar Kaymakamlığının 28.12.2004 günlü olurları ile Yusufşah Mahallesi'nde bulunan tescilli kale surlarının tehdidi altında olan binaların mahallinde gerekli inceleme ve tespitlerin yapılması için görevlendirilen Tespit Komisyonu gerekli incelemeleri yaparak görevlerini tamamlamışlardır. Yapılan incelemeler doğrultusunda;

1. Kale surlarının büyük bir bölümünün doğal afetler, kar ve yağmur surları vb. etkileriyle yıkılarak ortadan kaybolduğu,
2. Ayakta kalan kale surlarının;
 - a- Kırk bir vatandaşın ikamet ettiği 12 adet evin surlara yakınlığı, surların durumu, arazi yapısı vb. faktörlere göre değerlendirildiğinde, birinci derecede tehdit altında bıraktığı; hafif şiddette bir deprem esnasında dahi söz konusu evler ve içerisinde oturan vatandaşlarımızın can ve mal güvenliği için ciddi anlamda risk oluşturduğu,
 - b- Yüz yetmiş üç vatandaşın ikamet ettiği 48 adet evi, surlara yakınlık, surların durumu, arazi yapısı vb. faktörlere göre değerlendirildiğinde ikinci derecede tehdit altında bıraktığı, herhangi bir yıkılma meydana geldiğinde birince derecede risk altında bulunan evlerle birlikte etkileneceği,
 - c- Arazi yapısının eğimli olmasından dolayı olası yıkılmalarda daha geniş bir alanın ve dolayısıyla çok sayıda vatandaşımızın etkileneceği ve risk altında olduğu,
3. Ayakta kalan kale surlarının belirtilen evlerin dışında araç ve yaya trafiğine açık Halil Efendi Sokağı, Fatih Sultan Mehmet Caddesi, Kale giriş yolu, Ulu Camii karşısında kale kapısı, Tarihi Büyük Hamam çevresinde ve aynı bölgede bulunan kale giriş kapıları etrafında da tehlike oluşturdukları ve araç ve yaya trafiğini tehdit altında bıraktıkları komisyon üyelerince gözlemlenmiştir.

Tehlikelerin azaltılması ve önlenmesine ilişkin olarak Komisyon üyeleri tarafından yapılan gözlemler sonucunda, kale surlarının birinci ve ikinci derecede tehdit altında olduğu belirlenen evlerde oturan vatandaşların;

- 1) Maddi ve manevi imkanları müsait ise bir an önce başka bir yere taşınmaları,
- 2) Vatandaşların uyarılarak surlardan uzak durmaları, kale surları etrafında çocukların oyun oynamalarına izin verilmemesi,
- 3) İlgili kurumlar tarafından uygun görülen alanlara tehlikeli durum olduğunu ifade edecek işaret ve tabelaların yerleştirilmesi önerilmiştir.

Yine tehdit altında bulunan kale surlarının tehdit ettiği cadde ve sokaklarda ise araç parkını önleme ve dikkatli geçilmeyi sağlayacak uyarı ve işaret levhalarının düzenlenmesinin sağlanması önerilmiştir.

Söz konusu kale surları ile çevresinde bulunan yapıların ada-parcel numaraları ve tehlike dereceleri aşağıda belirtilmiştir.

EV NUMARASI	ADA	PARSEL	TEHLİKE DERECE
1	231	3	İkinci derece
2	231	4	İkinci derece
3	231	4	İkinci derece
4	231	4	İkinci derece
5	231	4	İkinci derece
6	199	1	İkinci derece
7	231	4	İkinci derece
8	231	3	İkinci derece
9	199	1	İkinci derece

EG PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM HİZMETLERİ A.Ş.

10	115	7	İkinci derece
11	202	1	Birinci derece
12	202	1	Birinci derece
13	215	4	İkinci derece
14	215	4	İkinci derece
15	215	5	İkinci derece
16	215	4	Birinci derece
17	215	4	Birinci derece
18	215	5	Birinci derece
19	231	2	İkinci derece
20	231	2	İkinci derece
21	231	2	İkinci derece
22	231	2	İkinci derece
23	231	2	İkinci derece
24	231	2	İkinci derece
25	231	3	İkinci derece
26	115	28	İkinci derece
27	115	24	Birinci derece
28	115	24	Birinci derece
29	115	25	Birinci derece
30	115	24	Birinci derece
31	115	24	Birinci derece
32	115	24	İkinci derece
33	115	24	İkinci derece
34	115	20	İkinci derece
35	115	36	İkinci derece
36	115	34	İkinci derece
37	115	13	İkinci derece
38	115	12	İkinci derece
39	115	12	İkinci derece
40	115	21	İkinci derece
41	209	1	İkinci derece
42	209	7	İkinci derece
43	209	2	İkinci derece
44	215	17	İkinci derece
45	215	18	İkinci derece
46	215	14	İkinci derece
47	231	6	İkinci derece
48	231	7	İkinci derece
49	231	8	İkinci derece
50	231	9	İkinci derece
51	231	10	İkinci derece
52	231	13	İkinci derece
53	161	11	İkinci derece
54	161	11	İkinci derece
55	161	12	İkinci derece
56	161	4	İkinci derece
57	161	5	İkinci derece
58	161	5	İkinci derece
59	161	21	İkinci derece

3. Sentez, Eşik Sentezi, Değerlendirme, Amaçlar ve Hedefler

3.1. Değerlendirme

3.1.1. Eşik Sentezi, Koruma Amaçlı İmar Planının Müdahale Çerçevesi

Pontus Krallığı döneminde stratejik konumu nedeniyle Niksar önemli bir merkezdir. MÖ 66 yılında Pompeius tarafından Pontus Krallığı'na son verilmesi sonrasında, MÖ 63 yılında Pontus bölgesinin Pompeius tarafından düzenlenmesi ile kurulan 11 Roma eyalet şehriden biri Niksar olmuştur. Bizans İmparatorluğu döneminde ise önemini kaybetmeyen şehir Pontika Kapadokyası'nın piskoposluk merkezi haline gelmiştir. Niksar, 1071 Malazgirt Savaşı'nın ardından Ahmet Gazi tarafından Tokat'ın fethedilmesiyle birlikte Anadolu Selçuklularına bağlı olarak kurulan Danişmendli Devleti'nin başkenti olarak ilan edilmiştir. 1115 yılında Sultan I. İzzeddin Mesud'un Selçuklu egemenliğindeki Anadolu topraklarını ayırdığı beş idari bölgeden biri Amasya ve Niksar yöresi merkezi idareye bağlı olarak Emir Nizameddin Yağıbasan tarafından idare edilmiştir. 1180-1 yılında Sultan II. Kılıç Aslan'ın ülke topraklarını ayırdığı 11 eyalet ya da meliklik merkezinden biri olan Niksar ve Koyulhisar Nasreddin Berkayarukşah tarafından idare edilmiştir. Niksar 1410 yılında tamamen Osmanlı topraklarına dâhil edilmiştir. Niksar kaza merkezi, 1864 Vilayet Nizamnamesi'nin 4. Maddesi ve 1867'de vilayetlerde belediye meclislerinin teşkili ve memurlarının görevleri hakkında çıkarılan talimatlar doğrultusunda 1871 yılında belediye teşkilatına sahip olmuştur. Niksar kazası, Tokat kazasının 1880-81 yılları arasında Sivas Vilayeti dâhilinde sancak (liva) statüsü elde etmesi üzerine Tokat sancağına dâhil edilmiştir. 1880'li yıllarda Niksar kazasına bağlı 9 nahiye, 83 köy bulunmaktadır. Bu sayı 1908 yılında 3 nahiye ve 95 köy olarak değişiklik göstermiş ve 1916 yılına gelindiğinde 2 nahiye ve 101 köy bulunan Niksar kaza merkezinde 23 muhtarlık mahalli bulunmaktadır. 1923 yılı Cumhuriyet Dönemi ile birlikte Tokat'ın il ilan edilmesi ile Niksar ilçesi Tokat iline bağlanmıştır. 2019 verilerine göre Niksar ilçesine bağlı birisi Niksar Belde Belediyesi olmak üzere 6 adet belde belediyesi, 25 mahalle, 22 belde mahallesi, 83 köy ve 46 adet mezra bulunmaktadır.

Özetle; Niksar ilçesi, Pontus Krallığı zamanından Helenistik dönemden Cumhuriyet Dönemi'ne kadar geçen süreç içerisinde 2.000 yıl boyunca kesintisiz olarak önemli merkezi bir yerleşim yeri olmuştur. Pontus Krallığı zamanında inşasına başlanan, Bizans ve Roma döneminde inşasının tamamlandığı, Selçuklu ve Osmanlı dönemlerinde çeşitli onarımlar ve tahkimatlarla güçlendirilerek günümüze kadar aktarılan Niksar Kale Sur Duvarları Niksar'ın sürekliliğini yansıtan tarihi ve kültürel değerler içerisinde en önemli miras ögesi konumundadır. Sur Duvarlarının yanı sıra; Bizans Dönemi kilisesi, Roma Dönemi köprüleri, Beylikler Dönemi mezarlık, çeşme, hamam, cami ve türbeleri Niksar'ın önemli kültürel miras öğeleridir. Danişmendli Devleti'nin başkentliğini yapmış olan Niksar'da Türkler tarafından Anadolu'da inşa edilen ilk medrese olarak bilinen Yağıbasan Medresesi bulunmaktadır. Beylikler Dönemi önemli şahsiyetlerine ait birçok türbe Niksar ilçe merkezinde yer almaktadır. Yakın geçmişine bakıldığında ise 19.yüzyıla ait birçok Sivil Mimarlık Örneği konut ve dükkanları barındırmaktadır.

II., IV. Ve VI. Kriterlerinden UNESCO Geçici Miras Listesine giren Niksar için özgünlük ve bütünlük beyanlarının tanımlanması ve alanda bulunan kültürel miras öğelerinin koruma düzeyinin arttırılacağı taahhüt edilmiştir. UNESCO, alanın özgünlük ve bütünlüğünü kültürel mirasın ve niteliklerinin bir aradalığının ve bozulmamışlığının bir ölçüsü olarak ele almaktadır. Bu nedenle, Niksar tarihi kent merkezinin Üstün Evrensel Değerini ifade eden tüm unsurların (yerleşim deseni, yapılaşma biçimleri, konut amaçlı yapıların özellikleri, kentin sosyokültürel yaşamı, ekonomik faaliyetleri ve tüm bunların içerisinde bulunduğu doğal unsurlarla ilişkisi vb.) önemini ifade eden özellikler ve geçirdiği süreçlerin belirtilmesi, mevcut gelişme ya da bakımsızlık gibi sorunların alan üzerindeki olumsuz etkilerinin bütünlük beyanında yer alması gerekmektedir. Bu doğrultuda Kültürel Mirasın korunma etkinliğinin arttırılması önem taşımaktadır. Tarihin farklı dönemlerine ait kültürel miras öğelerini barındıran Niksar ilçesinde mevcut tescilli yapıların güncel durumlarının tespiti ve rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin hazırlanması gerekli görülmektedir. Ayrıca kültürel miras değerlerini araştırma ve kültürel miras konusunda kamunun bilinç ve farkındalığını artırma gerekliliği bulunmaktadır.

Yapılan **eşik sentezinde** planlama alanında görülen sorun alanları işlenmiş ve yüksek katlı yapılaşma nedeniyle bozulmaya uğramış dokular ile uyumsuz konut gelişiminin olduğu alanlar tanımlanmıştır. Ayrıca, 1. Derece Arkeolojik Sit alanında korunma etkinliğini zayıflatan izinsiz uygulamalar tanımlanarak, kamulaştırma sınırı içerisinde gösterilmiştir. Niksar Tarihi Kent Merkezi içerisinde önemli oranda doku ile uyumlu yapı bulunmaktadır. Bu alanların geri kazanılması ve geleneksel doku ile bütünleştirilmesine önem verilmelidir.

Alan içerisinde doku bozulması yaşanan alanlardan bazıları geri kazanılabilecek durumdadır. Bu alanlarda imar planı etkinliğinin artırılması, iyi uygulama örneklerinin alan içerisinde çoğaltılması gerekmektedir. Alanın bir bölümü kaçak yapılaşmanın odağı haline gelmiş durumdadır. İmar denetimi eksikliği özellikle Melik Gazi Kabristanı çevresindeki yapılaşmaların yoğunluğundan anlaşılmaktadır. Bu alanın geri kazanılması ve imar uygulamaları ile gelişmesinin desteklenmesi gerekmektedir.

Özel mülkiyette olan sivil mimarlık örneklerinin bir bölümü harabe durumdadır. Bir bölümü ise bakımsız durumda olup, önlem alınmadığı takdirde bu yapılarda kaybedilecektir. Alan içerisinde tescilli sivil mimarlık örneklerinin detaylı rölemlerinin alınması ve acil bakım onarım ihtiyaçlarının giderilmesine yönelik mülk sahipleri ile birlikte hareket edilemesine önem verilmelidir. Benzer sorun anıt eserler açısından da söz konusudur. Bazı anıt eserler bakımsızlık nedeni ile yok olma noktasına gelmiştir. Bu eserlerin yeniden ayağa kaldırılmasına yönelik restorasyon programının ivedilikle oluşturulması gerekmektedir.

Bu kapsamda planlama alanında **müdahale çerçevesi** belirlenen odak alanlar, restorasyon projeleri, kentsel tasarım proje alanları, ziyaretçi karşılama ve bilgilendirme alanları, sokak sağlıklılaştırma projeleri ve bu tanımlarla ilişkili ziyaretçi tur güzergahının oluşturulmasına yönelik plan kararlarının oluşturulmasını hedeflemiştir.

Bazı akslar üzerinde yoğunlaşan doku bozulmalarının engellenmesi, mevcut geleneksel dokunun tarihi kent mekezi ve geleneksel konut dokusunda güçlendirilmesi Koruma Amaçlı İmar Planının temel hedefleri arasında yer almaktadır.

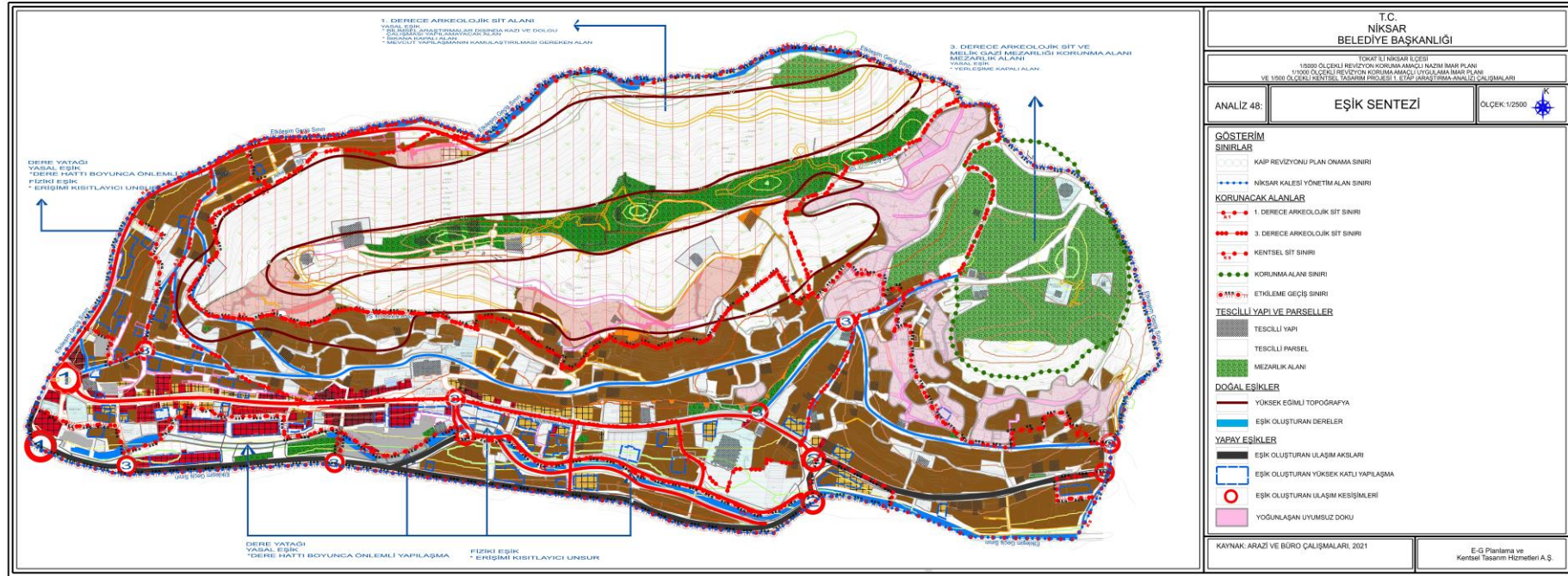
Planlama Alanında 6 odak noktası belirlenmiştir. Bu odaklar Arasta ve çevresi (OA1), Ulucami Çevresi (OA2), Niksar Kalesi ve Kent içi Surları (OA3), Yağbasan Medresesi ve çevresi (OA3), Hükümet Binası Çevresi (OA4), Niksar Kalesi (OA5), Melik Gazi Kabristanı Bölgesi (OA6)'dir. Bu alanlar alan ziyaretçilerinin yoğun olarak kullanacağı bölgeler olarak belirlenmiş ve bu alanlarda ziyaretçi ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik düzenlemelerin yapılması ve koruma etkinliğinin yoğunlaştırılması hedeflenmiştir. Bu amaçla planlama alanında 3 adet ziyaretçi bilgilendirme alanı ve noktası oluşturulmuştur.

Planlama alanında 8 sokak sağlıklılaştırma proje alanı belirlenmiştir. Bu alanlar tescilli sivil mimarlık örneklerinin yoğunlaştığı Halil Efendi Sokak (SSPR1), Melik Gazi Sokak (SSPR2), Hisar Sokak (SSP3), Taş Mektep Sokak (SSPR4), Ünye Caddesi ve Şehit Pilot Güven Agas Sokak (SSPR5), Kepçeli Sokak-Şehit Pilot Üsteğmen Kadir İreç Sokak (SSPR6), Kale Kapı Sokak (SSPR7), Şehit Güven Agas Sokak (SSPR8)'tir.

Kentsel Tasarım Proje Alanı olarak 4 alan belirlenmiştir. Kentsel Tasarım Proje Alanları doku bozulmasının en yoğun olarak görüldüğü alanlar arasından seçilmiştir. Bu alanlar Fatih Sultan Mehmet Caddesi 1. Bölüm (KTPR1), Fatih Sultan Mehmet Caddesi 2. Bölüm (KTPR2), Ziyaretçi Karşılama Bölgesi (KTPR3), Çanakçı Deresi Çevresi (KTPR4) 'dir.

Planlama Alanında 3 bölgede çevre düzenleme projesi yapılması öngörülmüştür. Bu alanlar Yağı Basan Medresesi Çevresi (ÇDPR1), Han Cami ve Çevresi (ÇDPR2), Kazı evi Alanı ve Çevresi (ÇDPR3)'dir. Kamulaştırma projesi yürütülmesi öngörülen alanlar 3 adettir. 1. Derece arkeolojik sit alanı içerisinde kalan bu alanlar Hisar Sokak Bölgesi (KAPR1), Taş Mektep Sokak Bölgesi (KAPR2), Ahmet Örs Sokak Bölgesi (KAPR3)'dir.

Analiz 13: Eşik Sentezi Paftası



Kaynak: Arazi ve Büro Çalışmaları, 2024.

3.1.2. Sentez

Çalışma alanı Niksar ilçesi Yusufşah, Melikgazi, Cepnibey, Kılıçarslan ve Gaziahmet Mahalleleri sınırları içerisinde olup toplam alan büyüklüğü 58,3 hektardır. Alanın kuzeyinden Maduru Deresi, güneyinden ise Çanakçı Deresi geçmektedir. Niksar Kalesi ve çevresindeki tarihi dokunun bulunduğu yüksek ve eğimli alan 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı'dır. Kale içerisinde Yağlıbasan Türbesi ve Medresesi, Eski Askerlik Şubesi, Kale Hamamı, Küçük Kale Hamamı, Kale Mescidi, Kale Kilisesi ve Kale Hapishanesi bulunmaktadır. Ek olarak kent içerisine dağılan pek çok kale kalıntısına da rastlanmaktadır. Doğu kısmında Melikgazi Mezarlığı, Melikgazi Türbesi, Akyapı Türbesi, Melikgazi Türbesi Önü Çeşmesi, Taceddin Doğanşah Alp Türbesi, Seyit Nurettin Alparslan ve Savcı Bey Türbesi ve Kulak Tekkesi'nin yer aldığı diğer 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı bulunmaktadır.

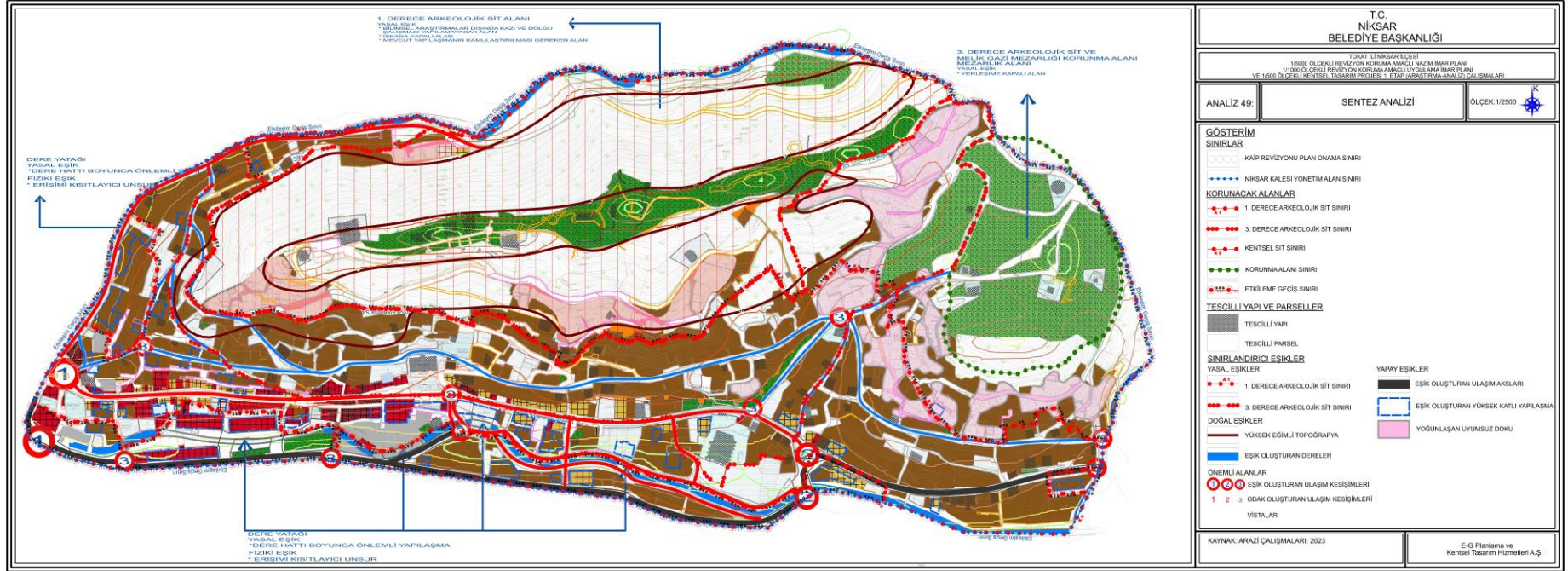
Alanın sahip olduğu tarihi kimliği yansıtan geleneksel konut yapıları, köprü, çeşme, hamam, cami, türbe ve kale surları bulunmaktadır. Çanakçı Deresi üzerinde Taşkemer Köprüsü, Çilhane Köprüsü, Seymenler Köprüsü, Leylekli Köprü yer almaktadır. Kent çevresinde bulunan Maduru ve Çanakçı Dereleri üzerinde herhangi bir koruma bandı oluşmamıştır. Açık yeşil alan açısından kent merkezi yetersiz durumdadır. Geçmiş dönem Koruma Amaçlı İmar Planının uygulama etkinliği son derece düşüktür. Planın ön gördüğü yeşil alanlar ve sosyal donatı alanları oluşturulamamış, kale ve sur etrafında oluşturulması öngörülen koruma bandı gerçekleştirilememiştir. Kale içinde yapılan düzenlemeler tarihi doku ile uyumlanmamaktadır. Fatih Sultan Mehmet Caddesi üzerinde geleneksel ticari faaliyetlerin yoğunlaştığı görülmektedir. Ancak bu cadde üzerinde yoğunlaşmaya başlayan yüksek katlı yapılaşma geleneksel dokuyu tehdit edecek düzeye ulaşmıştır. Alanda izinsiz uygulamalar yaygınlaşmış durumdadır. Tabela ve rejlam panosu kirliliği tarihi kent merkezinin algılanmasını güçleştirmektedir.

Planlama alanı içerisinde bulunan yapılar, geleneksel doku ile uyumları açısından incelendiğinde; bazı bölgelerin geleneksel konut dokusunun yapı yüksekliklerine uygun olmayan biçimde yüksek katlı yapılaşmış olduğu görülmektedir. Yüksek katlı yapılaşmanın daha önceki koruma amaçlı imar planı sınırları içerisinde olmayan Cumhuriyet Caddesi boyunca yoğunlaşmış olduğu görülmektedir. Benzer biçimde Maduru deresine cepheli Öğretmen Ahmet Örs Sokak üzerinde bulunan parsellerin bir bölümünün yüksek katlı yapılaşmış durumdadır. Alanda yüksek katlı yapı sayısının yüksek sayıda olduğu diğer bölge alanın ana taşıyıcı omurgasını oluşturan Fatih Sultan Mehmet Caddesi'dir. Cadde boyunca farklı kat yüksekliklerine sahip doku ile uyumsuz çok sayıda yapı bulunmaktadır.

Planlama alanında eğimin yükseldiği kısımlarda özellikle Melik Gazi Kabristanı'nın bulunduğu bölgenin yakın çevresi ile Niksar Kalesi'nin etekleri düzensiz yapılaşmış yapılarla çevrelenmiş durumdadır. Yağlıbasan Türbesi'nin alt kotlarından başlayarak Kale Kilisesine kadar uzanan ve Sivas Kültür Valıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilen bölge sınırları içerisinde çok sayıda düzensiz gelişmiş, alanın dokusu ile uyumsuz yapı bulunmaktadır. Alanın dokusu ile uyumsuz olan bu yapıların alanın güvenliği açısından da kamulaştırılması gerekmektedir. Bu yapı tiplerine 1. Derece Arkeolojik Sit Alanının Maduru Deresine bakan kuzey kısmında da rastlanılmaktadır.

Son yıllarda yüksek katlı yapı sayısının artış gösterdiği diğer bir bölge ise Ünye Caddesi'dir. Cadde üzerinde alanın geleneksel dokusu ile uyumsuz çok sayıda yapı bulunmaktadır. Fatih Sultan Mehmet Caddesi, Ünye Caddesi ve Ulucan Sokakın kavşak oluşturduğu bölge daha önceki yıllarda yüksek katlı yapılaşma ile dönüşmüş ve bu alanın dönüşmesi Melik Gazi Sokak üzerinde de yüksek katlı yapılaşmanın görülmesine neden olmuştur. Doku ile uyumsuz yapı sayısı 405 adet olup yapı stokunun %50,1'ini oluşturmaktadır. Bu oran alanın koruma etkinliğinin düşük düzeyde kaldığının göstergesi olarak değerlendirilebilir.

Analiz 14: Sentez Paftası



Kaynak: Arazi ve Büro Çalışmaları, 2024.

3.1.3. Koruma - Planlama Sürecine İlişkin Değerlendirmeler

Planlama Alanında yer alan doğal ve kültürel değerlerin korunarak yaşatılması sürecinde uygulamaya yön veren İlke Kararlarından konu ile ilgili olanlarına bu bölümde yer verilmiştir.

İlke Kararı 658/ 1999: Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları

1. **I. Derece Arkeolojik Sit:** "Bu alanlarda, kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilmemesine, imar planlarında aynen korunacak sit alanı olarak belirlenmesine, bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir kazı yapılamayacağına, ancak;
 - a) Resmi ve özel kuruluşlarca yapılacak alt yapı uygulamaları için müze müdürlüğünün ve kazı başkanının görüşüyle konunun koruma kurulunda değerlendirilmesine,
 - b) Yeni tarımsal alanların açılmamasına, sadece sınırlı mevsimlik tarımsal faaliyetlerin devam edebileceğine, koruma kurullarına uygunsa seracılığa devam edilebileceğine,
 - c) Höyük ve Tümülüslerde tarımsal faaliyetlerin kesinlikle yasaklanmasına, ağaçlandırmaya gidilmemesine, sadece mevcut ağaçlardan ürün alımına,
 - ç) Taş, toprak, kum vb. alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmamasına, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülmemesine,
 - d) Bu alanlar içerisinde yer alan ören yerlerinde gezi yolu düzenlemesi, meydan tanzimi, açık otopark, WC, bilet gişesi, bekçi kulübesi gibi ünitelerin koruma kurulundan izin alınarak yapılabileceğine,
 - e) Bu alanlar içerisinde bulunan mezarlıklarda sadece defin işlemlerinin yapılabileceğine,
 - f) Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili koruma kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme ve ayırma yapılabileceğine,
2. **II. Derece Arkeolojik Sit:** Bu alanlarda, yeni yapılaşmaya izin verilmemesine, ancak;
 - a) Günümüzde kullanılmakta olan tescilsiz yapıların basit onarımlarının yürürlükteki ilke kararı doğrultusunda yapılabileceğine,
 - b) I. derece arkeolojik sit koruma ve kullanma koşullarının a, b, c, ç, d, e, f maddelerinin geçerli olduğuna,
3. **III. Derece Arkeolojik Sit:** Bu alanlarda,
 - a) Geçiş dönemi yapılanma koşullarının belirlenmesine,
 - Öneri yapı yoğunluğunun, mevcut imar planı ile belirlenmiş yoğunluğu aşmamasına,
 - Alana gelecek işlevlerin uyumuna,
 - Gerekli alt yapı uygulamalarına,
 - Öneri yapı gabarilerine,
 - Yapı tekniğine ve malzemesine,

Bu koşulların belirlenmesinde mevcut ve olası arkeolojik varlıkların korunması ve değerlendirilmesini sağlayacak bir biçimde çözümler getirilmesine,

 - b) Varsa onaylı çevre düzeni ve nazım plan kararları ile yerleşime açılmış kesimlerinde arkeolojik değerlerin korunmasını gözeterek, koruma amaçlı imar planlarının yapılmasına,
 - c) Kararın alınmasından önce Koruma Amaçlı İmar Planı yapılmış yerlerde planın belirttiği koşulların geçerli olduğuna,
 - ç) Bu alanlarda, belediye veya valilik inşaat izni vermeden önce ilgili müze müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, kazı sonuçlarının ve kazı başkanının

görüşleriyle birlikte müze müdürlüğü tarafından koruma kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilebileceğine,

d) III. derece arkeolojik sit alanı olarak belirlenen arkeolojik sit alanlarında koruma kurullarının, sondaj kazısı yapılacak alanlara ilişkin genel sondaj kararı alabileceğine,

e) Taşınmaz kültür varlıklarının önemini etkilemeyecek şekilde ilgili koruma kurulundan izin alarak birleştirme ve ayırma yapılabileceğine,

f) Bu alanlarda, taş, toprak, kum vb. alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocaklarının açılmamasına, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzemenin dökülmemesine,

g) Ülke enerji üretimine katkı getirmesi ve kamu yararı doğrultusunda bu alanlarda koruma kurulunca uygun görülmesi halinde rüzgâr enerji santralleri yapılabileceğine,

h) Sit alanlarındaki su ürünleri üretim ve yetiştirme tesislerine ilişkin yürürlükteki ilke kararının geçerli olduğuna,

4. Kentsel Arkeolojik Sitler: Bu alanlarda,

a) Arkeolojik değerlerin sağlıklı ve kapsamlı envanter çalışmasının yapılmasına, çalışma sonucunda hazırlanacak planlar onanmadan, parsel ölçeğinde uygulamaya geçilmemesine,

Planlama çalışmaları sırasında;

-Alana gelecek işlevlerin uyumuna,

-Günümüz koşullarının gerektirdiği altyapı hizmetlerinin proje aşamasından itibaren kültür katmanına zarar vermeyecek ve toprak kullanımını en alt düzeyde tutacak biçimde ele alınmasına,

-Öneri yapı gabarileri ile yapı tekniği ve malzemesinin geleneksel doku ile uyumuna özen gösterilmesine,

b) Bu alanlarda yıkıntı temeller üzerine, o temellerin ait olduğu eski yapı, korunması gerekli kültür varlığı niteliği taşıyorsa ve bulunduğu sitin tarihsel kimliğinin yeniden canlandırılmasına önemli bir katkı yaratıyorsa yapıya ait eski bilgi, resim, gravür, fotoğraf, anı belgeleri vb. dokümanlarla eski haline getirilebileceği ilgili koruma kurulunca kabul edildikten sonra restitüsyon projesi düzenlenerek ve kurulca onaylanarak, eski yapının yeniden ihya edilebileceğine,

c) Tek yapı ölçeğindeki korunması gerekli kültür varlığı niteliği taşıyan yapı ve yapı kalıntılarının rölöve ve restorasyon projelerinin koruma kurulunca onanması koşulu ile onarılıp kullanılabileceğine, yasa kapsamı dışında kalan taşınmazların ise yürürlükteki ilke kararında belirtilen esaslar kapsamında basit onarımlarının yapılabileceğine, 14. 7 .1998 gün ve 594 sayılı ilke kararının iptaline, karar verildi.”

İlke Kararı 660/1999: Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları

“Yapılar kurul kararlarına temel olacak ilkeler ve müdahale biçimlerine daha uygun olacak biçimde aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

1. Grup Yapılar

Toplumsal maddi tarihini oluşturan kültür verileri içinde tarihsel, simgesel, anı ve estetik nitelikleriyle korunması zorunlu yapılardır.

2. Grup Yapılar

Kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan kültür varlığı niteliğindeki yöresel yaşam biçimini yansıtan yapılardır.

1- Müdahale Biçimleri

1) Bakım: Bakım izin ve denetiminde, varsa koruma kurulu müdürlüğü yoksa müze müdürlüğünün yetkili olduğuna, bakım öncesi ve sonrası durumun rapor ve fotoğraflarla saptanarak ilgili koruma kuruluna sunulması, uygun görülmeyen bakım uygulamalarının yenilenmesi veya değiştirilmesi gerektiğine,

2) Onarım

a) Basit Onarım: Yapıların çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerinin, özgünlüğüne uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesi, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak, özgünlüklerine uygun olarak yenilenmesi bu kapsamda tanımlanmıştır.

Basit onarım uygulaması, koruma kurulu kararı doğrultusunda; belediyelerce ve varsa koruma kurulu müdürlüğünce yoksa ilgili müze müdürlüğünce denetlenerek yapılmasına, uygulama bitince sonuca ilişkin rapor ve fotoğrafik belgelerin koruma kuruluna iletilmesine, uygun görülmeyen basit onarım uygulamalarının yenilenmesine,

b) Esaslı Onarım (Restorasyon): Projelerin bu ilke kararı ekinde verilen Rölöve-Restitüsyon-Restorasyon Proje Hazırlama Esaslarına göre hazırlanmasına, ilan edilmiş turizm alanları ve merkezlerinde yer alan tescilli yapıların, turizm amacıyla kullanılması halinde projelerin, Turizm Bakanlığından görüş alınarak koruma kurulunca karara bağlanmasına,

3) Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon): Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve tescil edilmesine ilişkin gerekli özellikleri taşımasına rağmen elde olmayan sebeplerle tescili yapılmamış ve/veya herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, gerek kültür varlığı niteliği, gerekse kültürel çevreye olan tarihsel katkıları açısından, eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, rölöve, fotoğraf, her türlü özgün yazılı-sözlü, görsel arşiv belgesi vb.) yararlanmak suretiyle kendi parsellerinde daha önce bulunduğu yapı oturum alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kitle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı rekonstrüksiyon uygulamasının koşulsuz sağlanmasına,

Ancak uygulama gerçekleşinceye kadar parsellerde her türlü inşai ve fiziki müdahalenin yasaklanmasına, (otopark, fuar, sergileme vb.) yeni bir işlev ile kullanma ve aynı parselde tescilli yapı yerinde veya diğer boş alanlarda başka bir yeni yapılaşmaya izin verilemeyeceğine,

Tüm bu uygulamalar için koruma kurulu kararının alınması gerektiğine karar verilmiştir”.

Esaslı Onarım İlkeleri

- “Yapının günümüzdeki sosyo-kültürel ve tarihi kimliğini oluşturan özellikleri ve çevre içindeki özgün konumu korunacaktır. Bu işlemlerde yapının fiziksel durumuna göre müdahalenin biçimi ve niteliklerinin koruma kurulu tarafından saptanacağına,
- Yapıların yıkılmadan korunmaları esastır. Yıkılma tehlikesi arz ettiği mal sahipleri ya da belediyelerce ileri sürülen yapıların yıkılma kararlarının ancak koruma kurulunca alınabileceğine,
- Yıkılacak şekilde tehlike yaratan korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları belediyeler veya valilikler tarafından boşaltılır. Gerekli fiziki ve güvenlik önlemlerinin ilgili valilik ve belediyesince alındıktan sonra, konunun koruma kuruluna iletilerek alınacak karara göre işlem yapılacağına,
- Yapıların tarihsel ve sosyo-kültürel değer taşıyan eklerinin korunacağına,
- Yeniden işlevlendirilecek yapılarda yapılacak eklerin, niteliği ve korunması gerekli kültür varlığıyla bütünleşmesi, mimar tarafından gerektiğinde avan proje niteliğinde hazırlanarak, koruma kurulunun görüşüne sunulacağına,

- d) Restorasyon projesine temel olacak restitüsyon çalışmasının belgeler üzerinde çalışma ve karşılaştırmalı araştırmalar sonucuna dayalı olarak hazırlanmasına, onarıma başlamadan önce bu çalışma yapılamıyor ise onarım projesinin onaylanmasından sonra ortaya çıkan yeni verilerle birlikte, restorasyon projesi üzerinde tadilat yapılarak yeniden koruma kurulunun onayına sunulmasına,
- e) 3386 sayılı Yasa ile değişik 2863 sayılı Yasanın 10. maddesinde belirtilen kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyeti veya idaresinde bulunan tescilli taşınmaz kültür varlıklarının, basit ve esaslı onarım uygulamalarının, koruma kurulu kararı doğrultusunda, kendi sorumluluklarında gerçekleştirilmesine, uygulama sonucuna ilişkin rapor, fotoğraf vb. belgelerin ilgili koruma kuruluna iletilmesine, kurulca uygun görülmeyen basit onarım ve esaslı onarım uygulamalarının yenilenmesine,
- f) Kültür Bakanlığınca gerçekleştirilen korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının onarımları ile kazı alanlarında yapılan onarımlarda uygulamaya başlamadan önce, hazırlanacak rölöve ve restorasyon projeleri için koruma kurulu kararı alınmasına,

Uygulamanın Denetlenmesi

- a) Koruma kurulları tarafından onaylanan her ölçek ve nitelikteki plan ve projelerin uygulamada uzmanlarınca denetlenmesi gerektiğine, bu anlamda, imar ve koruma mevzuatında, belediyelere ve valiliklere verilen denetim yükümlülüğünün yanı sıra, uygulamanın müellif mimar tarafından denetimi de yasal ve mesleki bir sorumluluk olduğuna,
- b) Taşınmaz kültür varlıklarının korunması ve değerlendirilmesine ilişkin uygulamalarda esas projelerin, serbest mesleki hizmet yetki ve statüsüne sahip ve bu hizmeti yapma koşullarını sürdüren mimarlarca, asgari çizim standartlarına da uygun olarak düzenlenmiş olduğu, ilgili mimarlar odası birimince önceden denetlenerek, koruma kurulu müdürlüklerine sunulması gerektiğine,
- c) Uygulamanın kurul kararlarına uygun olması için gerekli mesleki denetim sorumluluğu, aynı şekilde serbest mesleki hizmet yetki ve koşulları taşıdığı mimarlar odasınca belirlenen müellif mimar tarafından üstlenilmesine, söz konusu mesleki denetim sorumluluğu, müellif mimarın isteği ile aynı koşulları taşıyan bir başka mimara devredilebileceğine, iskan izni için denetimden sorumlu mimarın, uygulamanın kurul kararlarına uygun olarak sonuçlandığına dair raporunun koruma kuruluna iletilmesi gerektiğine,
- d) Uygulama bittikten sonra müellif mimarın isminin yazıldığı bir tabelanın, yapının uygun bir yerine asılması gerektiğine,

Yok Olan Tescilli Yapılara İlişkin İşlemler

- a) Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen yapıların herhangi bir şekilde yok olmalarına sebep olanlar hakkında yasal soruşturma açılmasına,
- b) Soruşturma sonucu yargı organlarınca verilen kararlar kişisel yükümlülüklerle ilgili olduğundan, taşınmaz kültür varlığının korunmasına yönelik işlemlerin devamlılığını etkilemeyeceğine, bu nedenle soruşturma nedeni olan eyleme konu taşınmaz kültür varlığıyla ilgili alınmış koruma kurulu kararlarının geçerli olduğuna, ayrıca ilgili yasaların hükümlerine göre işlem yapılmasına,
- c) Korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen ve tescil edilmesi gerekli olmasına rağmen, tescil aşamasından önce herhangi bir nedenle yok olan yapılar için; bu ilke kararındaki "İ-Müdahale Biçimleri"nin 3.maddesindeki Yeniden Yapma koşullarının geçerli olduğuna,
- d) Bu ilke kararının yürürlüğe girmesi ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 19.4.1996 gün ve 437 sayılı, 14.7.1998 gün ve 598 sayılı, 14.7.1998 gün ve 599 sayılı, 3.12.1998 gün ve 634 sayılı, 12.3.1999 gün ve 640 sayılı, 12.3. 1999 gün ve 642 sayılı ilke kararlarının iptaline, karar verildi."

İlke Kararı 662/1999: Tescil Kaydı Bulunmayan Taşınmaz Kültür Varlığı Özelliğindeki Yapılar ve Yapı Elemanları

“Danıştay 6. Dairesinin 11.11.1997 gün ve 1996/3313 Esas, 1997/4875 sayılı kararı göz önüne alınarak 14. 7 .1998 gün ve 591 sayılı ilke kararı ile 19.4.1996 gün ve 428 sayılı ilke kararı aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı envanterlerinin tamamlanmamış olması nedeniyle;

a) 2863 sayılı Yasaya göre taşınmaz kültür varlığı özellikleri taşımakla birlikte henüz tespit ve tescili yapılamamış olan yapıların,

b) Kamu kurum ve kuruluşlarınca kullanılan ve yapıldığı dönemin mimari özelliklerini taşıyan yapıların,

c) Erken Cumhuriyet Dönemi Yapıların, Koruma kurulu görüşü alınmadan yıktırılmaması yönünde gerekli önlemlerin, ilgili belediyesi veya valilik ile varsa koruma kurulu müdürlüğü, yoksa müze müdürlüğüne alınmasına,

Koruma kurulunca tescili gerekli görülmeyen taşınmazlar içindeki, tarihi değeri olan ahşap, cam, maden, taş, alçı ve benzeri malzemelerden yapılmış yapı elemanlarından, taşınır kültür varlığı olarak korunmasında yarar görülenlerin, kültür varlığı olarak ilgili müze müdürlüklerince korunmasının sağlanmasına,

14.7.1998 gün ve 591 sayılı ilke kararı ile 19.4.1996 gün ve 428 sayılı ilke kararının iptal edilmesine, karar verildi.”

İlke Kararı 663/1999: Taşınmaz Kültür Varlıkları ile Korunması Gerekli Kültür Varlığı Özelliği Gösteren Yapıların Tespiti ve Korunmalarına İlişkin Konuların Değerlendirilmesi Aşamasında Dikkate Alınacak Esaslar

“Taşınmaz kültür varlıkları ile korunması gerekli kültür varlığı özelliği gösteren yapıların tespiti ve korunmalarına ilişkin Danıştay 6.Dairesinin 11.11.1997 gün ve 1996/3313 esas, 1997/4875 sayılı kararı, 16.6.1997 gün, 544 sayılı ve 14.7.1998 gün, 590 sayılı ilke kararları uygulamada çıkan sorunlar ve mevzuatla çelişen hususlar göz önüne alınarak aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir.

Taşınmaz kültür varlıklarının ve korunması gerekli özellik gösteren binaların tespiti ve korunmalarına ilişkin konuların değerlendirilmesi aşamalarında;

Her türlü yapı tarzında ve doku özellikli yerleşmelerde korumaya değer sivil mimari örneklerinin toplu şekilde bulunduğu hallerde, bir bütün içinde yer alan tek parsel ölçeğinde karar almadan önce bütünlüğü verecek yapı adası veya sokak ölçeğinde alanın tescil edilmesine, mevzuatta yer almayan tanımların (kültür sokağı vb.) verilmemesine,

Yakın çevresi önemli olmayan durumlarda ise doğal olarak parsel ölçeğinde karar alınabileceğine,

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 16.6.1997 gün, 544 ile 14.7.1998 gün, 590 sayılı ilke kararlarının iptaline, karar verildi.”

İlke Kararı 664/1999: Sit Alanları Dışındaki Üzerinde Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı Bulunan Parsellerin Koruma Alanı

“Danıştay 6.Dairesinin 11.11.1997 gün ve 1996/3313 Esas, 1997/4875 sayılı kararı doğrultusunda alınan Kurulumuzun 3.12.1998 gün ve 635 sayılı ilke kararı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 28.6.1999 gün ve 1737 sayılı yazısında, Tapu Sicil Tüzüğü’nün 76-84 maddeleri ile Medeni Kanununun 919, 920 ve 921 inci maddelerine göre "Korunması Gerekli Kültür Varlığı" şerhi bulunan taşınmaz malların bitişğinde yer alan taşınmaz mal kayıtlarına "eski eser bitişigidir" şeklinde belirtme yapılmasının mümkün olmadığı belirtildiğinden yeniden düzenlenmiştir .

Koruma alanı belirlenmemiş sit alanı dışındaki tescilli parsellerde, bu parsel komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsel cephe veren parsellerin koruma alanı olarak kabul edilmesine, bu alanlarda gelecekte yapılacak uygulamalarda aksaklıklara neden olunmaması için Koruma

Kurulundan karar alınmadan herhangi bir uygulama yapılamayacağına, Kurulumuzun 3.12.1998 gün ve 635 sayılı ilke kararının iptaline, karar verildi.”

İlke Kararı 666/ 1999: Korunması Gerekli Tabiat ve Varlıklarından Anıt Ağaçların Tanımı ve Korunması

“Danıştay 6.Dairesinin 11.11.1997 gün ve 1996/3313 esas, 1997/4875 sayılı kararı doğrultusunda "Korunması Gerekli Tabiat Varlıklarından Anıt Ağaçların Tanımı ve Korunması" na ilişkin 14.07.1998 gün ve 597 sayılı ilke kararının yeniden düzenlenmesi sonucunda;

Doğal yapısı, ölçüleri ve diğer özellikleri bakımından anıtsal nitelikler kazanmış bulunan ağaçlara "Anıt Ağaç" denilmesine,

Buna göre;

- a) Tarihi olaylarla bağlantısı bulunan yerli ve yabancı ağaç türlerinden herhangi birinin,
- b) Güzellik açısından plastik değerinde bir görünüme sahip olan veya doğal görünümünden esaslı şekilde sapma göstererek dikkat çekici biçimler (çatal, şamdan, kıvrık, yatay, vb.) kazanmış ağaçların,
- c) Doğal yaşam tarzı bakımından benzerlerinden farklı gelişme nitelikleri gösteren ağaçların (aynı gövde ve kök üzerinde iki veya daha fazla türün bir arada yaşaması gibi garip kaynaşma ve birlikte yaşama örnekleri gibi),
- ç) İlgili uzman kurum ve kuruluşların rapor ve görüşü alınmak koşuluyla, endemik ve nesli tükenmeye maruz yerli ağaç türlerinden; Porsuk (*Taxus baccata*), Halep Çamı (*Pinus halepensis*), Andız (*Arceuthos drupacea*), Finike Ardicı (*Juniperus phoenicea*), Kasnak Meşesi (*Quercus vulcanica*), Şimşir (*Buxus sempervirens*), Huş (*Betula verrucosa*, *Betula pubescens*, *Betula medwediewii*), Kazdağı Göknarı (*Abies equitrojani*), Sığla (*Liquidamber orientalis*), Toros Göknarı alt türü (*Abies cilicia ssp. isaurica*), bazı akçağaç tür ve alt türleri (*Acer divergens*, *Acer hyrcanum*, *ssp. sphaerocaryum*, *Acer mons pessulanum ssp. aksalinum*) ve benzeri ağaçların,
- d) Kent dokusunu tamamlayan, kent imajına etkisi olan grup, dizi veya tek ağaçların, 2863 sayılı Yasa uyarınca "Korunması Gerekli Anıt Ağaç" olarak koruma kurulundan karar alınması gerektiğine;

Korunması gerekli anıt ağaçlardan yaşlanmış veya hastalanmış ağaçların, ilgili kuruluşlarca hazırlanacak teknik raporlar doğrultusunda Koruma Kurulu tarafından alınacak karar uyarınca kaldırılarak, yerine yenisinin dikilebileceğine, 14.07.1998 gün ve 597 sayılı ilke kararının iptal edilmesine, karar verildi.”

İlke Kararı 696/2002: Arkeolojik, Doğal, Tarihi Sit Alanları ile Sit Alanları Dışındaki Tescilli Kültür ve Tabiat

“Arkeolojik, doğal, tarihi sit alanları ile sit alanları dışındaki tescilli kültür ve tabiat varlığı parsellerin koruma alanlarındaki tescilsiz parsellerde uygulamaların denetlenmesi ve iskan izni konularında mevcut ilke kararlarında açıklayıcı hükümler bulunmaması nedeniyle Koruma Yüksek Kurulu üyelerinden oluşacak bir komisyonca konunun tüm yönleriyle birlikte incelenmesi hususundaki 18.04.2002 gün ve 692 sayılı kararımız gereğince Doç.Dr.İşık Aksulu, Prof.Dr.Özer Erenman, Prof.Dr.Tamer Gök ve Ahmet Tanyolaç'tan oluşan komisyonca hazırlanan rapor okundu, açıklamalar dinlendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Doğal, arkeolojik ve tarihi sit alanları ile sit alanları dışındaki tescilli yapıların koruma alanlarındaki tescilsiz parsellerde,

Koruma Amaçlı İmar Planı ile Geçici Dönem Yapılanma Koşullarında herhangi bir farklı hüküm bulunmadığı takdirde,

Koruma kurulunca onaylı projesiyle yapılaşma izni alan ve inşaatı biten yapılara, onaylı projesine uygun olduğuna dair fenni mesul ve belediyesinin (veya valilik) teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının koruma kurulu müdürlüğünce incelenerek, müdürlüğün uygun görüşü yazısı doğrultusunda iskân izni verilebileceğine,

Belediyesince (veya valilik) projesi onaylanarak yapılaşma izni alan ve inşaatı biten yeni yapılara ise uygulamanın geçiş dönemi yapılaşma koşullarına, koruma amaçlı imar planına ve projesine uygun olduğuna dair belediyesince (veya valilik) hazırlanacak teknik rapor ve uygulama sonrası fotoğraflarının koruma kurulu müdürlüğüne iletilerek müdürlüğün uygun görüşü yazısı doğrultusunda iskân izni verilebileceğine,

Onaylı projesine geçiş dönemi yapılaşma koşullarına ve koruma amaçlı imar planına aykırı uygulama yapılmış olması halinde belediyesince (veya valilik) hazırlanacak teknik rapor ve fotoğrafların değerlendirilmek üzere koruma kuruluna iletilmesine, inşaat yarım ise koruma kurulu kararı alınmadan inşaaata devam edilemeyeceğine, inşaat tamamlanmış ise iskan izni verilemeyeceğine, yapının geleceği ile ilgili kararın koruma kurulunca alınmasına, onaylı projesine, geçiş dönemi yapılaşma koşullarına ve koruma amaçlı imar planına aykırı uygulamaların sorumluları hakkında İmar Kanunu ile 2863 sayılı Kanunda yer alan yaptırımların uygulanacağına, karar verildi.”

İlke Kararı 720/2006: 720 Nolu İlke Kararı) Kentsel Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları

“Kentsel sitler koruma ve kullanma koşullarına ilişkin 19.04.1996 tarih ve 419 sayılı İlke Kararı, 5226 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ve buna bağlı çıkarılan yönetmelikler kapsamında aşağıda belirtildiği şekilde yeniden düzenlenmiştir.

1- Kentsel Sitin Tanımlanması ve Sınırlarının Belirlenmesi

Kentsel sit alanın bulunduğu çevre içinde korunmasında, geliştirilmesinde etkinlik taşıyan ve kentle bütünleşmesine olanak sağlayacak kararlara konu alanlar ise etkileşim geçiş sahası olarak tanımlanır.

2- Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları Temel İlkeleri

Kentsel sitin ilanından itibaren, üç ay içinde kentsel sit alanlarında koruma amaçlı imar planı elde edilinceye kadar izlenecek kuralları tanımlayan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının kentsel sitin niteliklerine bağlı olarak koruma bölge kurullarınca belirlenmesine,

Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının belirlenmesinde, sitin doku özelliklerine bağlı olarak yoğunluk, kütle, konum, yükseklik, mimari özellikler, yapı malzemesi, renk vb. koşulların tanımlanmasına,

Kentsel sitlerde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenene kadar;

- a) Yeni imar parseli oluşturmak üzere ifraz ve tevhit yapılamayacağına ancak sınır düzenlemeleri vb. için gerekli ifraz ve tevhidin yapılabileceği,
- b) Koruma amaçlı imar planında öngörülecek yoğunluk ve kentsel donanım kararları belli olmadığından korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı parseline ilave yeni yapı yapılamayacağı,
- c) Koruma amaçlı imar planı kriterlerini etkileyebilecek nitelik ve yoğunlukta uygulamalara izin verilemeyeceği,
- d) Bulunduğu sokakta ya da imar adasında korunması öngörülen kentsel silüeti olumsuz etkileyebilecek konum ve yükseklikte yeni yapı yapılamayacağı,

Hususlarının dikkate alınmasının zorunlu olduğuna,

Yukarıda belirtilen koşullar ile geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına uygun yeni yapılanma talebinin koruma bölge kurulunca değerlendirilmesi için, başvuru dosyasında söz konusu parsel ve çevresindeki yapılar ile dokuya ilişkin bir avan projenin ve fotoğrafların yer aldığı bir etüdün bulunmasının gerektiğine,

3- Kentsel Sit Alanlarında Uygulama

3.1- Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları bulunmayan kentsel sit alanlarında;

- a) Her ne surette olursa olsun yeni yapı veya imar uygulaması yapılamayacağına,
- b) Tescilli kültür varlığı yapılar ile tescilsiz yapıların esaslı onarımlarının koruma bölge kurulu kararı doğrultusunda yapılabileceğine,
- c) Tescilli kültür varlığı yapılar ile yürürlükteki yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki tadilat ve tamiratların ilgili Yönetmelikler kapsamında yapılabileceğine,
- d) Zorunlu alt yapı uygulamalarının koruma bölge kurulu kararı doğrultusunda yapılabileceğine,

3.2- Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenmiş kentsel sit alanlarında;

- a) Yeni yapı veya imar uygulamaları ile zorunlu alt yapı uygulamalarının geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları doğrultusunda hazırlanmış projelerinin koruma bölge kurulunca uygun bulunması koşulu ile yapılabileceğine,
- b) Tescilli kültür varlığı yapıların esaslı onarımlarının, projelerinin koruma bölge kurulunca uygun bulunması koşulu ile yapılabileceğine,
- c) Tescilli kültür varlığı yapılar ile yürürlükteki yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki tadilat ve tamiratların ilgili Yönetmelikler kapsamında yapılabileceğine,

3.3- Koruma amaçlı imar planı onaylanmış kentsel sit alanlarında;

- a) Tescilli taşınmaz kültür varlığı parseline komşu olan parsellerdeki her türlü inşaa ve fiziki uygulama ile yeni yapılanma için koruma bölge kurulundan izin alınmasına,
- b) Diğer parsellerdeki yeni yapı veya imar uygulamaları için Koruma Amaçlı İmar Planı ve planın tamamlayıcı eklerinde belirtilen koşullar doğrultusunda ilgili idarelerce izin verileceğine,
- c) Tescilli kültür varlığı yapıların esaslı onarımlarının koruma amaçlı imar planı hükümleri doğrultusunda hazırlanan projelerinin koruma bölge kurulunca uygun bulunması koşulu ile yapılabileceğine,
- d) Tescilli kültür varlığı yapılar ile yürürlükteki yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki tadilat ve tamiratların ilgili Yönetmelikler kapsamında yapılabileceğine,

4- Koruma Amaçlı İmar Planlarının Yaptırılması

- a) Kentsel sitin ilanından sonra iki yıl içinde koruma amaçlı imar plânlarının ilgili idarelerce yaptırılmasına,
- b) Bu iki yıllık süre içinde zorunlu nedenlerle plan yapılamadığı takdirde, koruma bölge kurulunca bu sürenin bir yıl daha uzatılabileceğine,

c) Bu sürelerin sonunda, koruma amaçlı imar plânı yapılmadığı takdirde, geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının uygulanmasının koruma amaçlı imar plânı yapılıncaya kadar durdurulmasına,

d) Koruma amaçlı imar planlarının varsa etkileşim geçiş sahaları da göz önünde bulundurularak ve sit alanının bütününe kapsayacak şekilde içinde bulunduğu yerleşme ile ilişkileri kurularak hazırlanmasının esas olduğuna,

5- Kentsel Sit Alanlarında Denetleme

a) Koruma Bölge Kurullarınca verilen tadilat ve tamirat izinleri ile ilgili uygulamalara ilişkin uygulama sonrası rapor ve fotoğrafların koruma bölge kurulu müdürlüklerine iletilerek müdürlüğün uygun görüş yazısı doğrultusunda kullanma izin belgesi verilebileceğine, KUDEB'lerin (Koruma Uygulama Denetim Bürolarının) faaliyete geçmesinden sonra bu belgenin KUDEB'lerce verilebileceğine,

b) Koruma Bölge Kurulunca onaylı projesiyle esaslı onarım izni alan ve uygulamanın onaylı projesine uygun olduğuna dair uygulama sorumlusu ve ilgili idarelerin teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının; tescilsiz yapılarda koruma bölge kurulu müdürlüklerin uygun görüş yazısı, tescilli yapılarda koruma bölge kurulu kararı doğrultusunda kullanma izin belgesi verilebileceğine, KUDEB'lerin faaliyete geçmesinden sonra bu iznin KUDEB'lerin uygun görüş yazısı doğrultusunda ilgili Yönetmelik hükümleri kapsamında ilgili idarelerce verilebileceğine,

c) Koruma Bölge Kurulu Kararı ile projesi onaylanarak yapılaşma izni alan ve inşaatı biten yeni yapılara, uygulamanın geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına, koruma amaçlı imar planına ve projesine uygun olduğuna dair müellif ve ilgili idarelerce hazırlanacak teknik rapor ve uygulama sonrası fotoğraflarının koruma bölge kurulu müdürlüklerine iletilerek, müdürlüklerin uygun görüş yazısı doğrultusunda kullanma izin belgesi verilebileceğine,

d) İlgili idarelerce projesi onaylanarak yapılaşma izni alan ve inşaatı biten yeni yapılara, uygulamanın koruma amaçlı imar planına ve projesine uygun olduğuna dair ilgili idarelerce hazırlanacak teknik rapor ve uygulama sonrası fotoğraflar doğrultusunda ilgili idarelerce kullanma izin belgesi verilebileceğine,

e) Onaylı projesine, geçiş dönemi yapılaşma koşullarına ve koruma amaçlı imar planına aykırı uygulama yapılmış olması halinde ilgili idarelerce ilgili Yönetmelikler kapsamında hazırlanacak teknik rapor ve fotoğrafların değerlendirilmek üzere koruma bölge kurulu müdürlüklerine iletilmesine, inşaat yarım ise koruma bölge kurulu kararı alınmadan inşaaata devam edilemeyeceğine, inşaat tamamlanmış ise kullanma izin belgesi verilemeyeceğine, yapının geleceği ile ilgili kararın Koruma Bölge Kurulunca alınmasına, onaylı projesine, geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına, koruma amaçlı imar planına aykırı uygulamaların sorumluları hakkında İmar Kanunu ile 2863 sayılı Kanunda yer alan yaptırımların uygulanacağına,

Kentsel sitlerdeki uygulamaların ve uygulamaların denetlenmesinin bu ilke kararı ve ilke kararında "ilgili yönetmelik" olarak belirtilen,

- Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik,
- Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Yapı Esasları ve Denetimine Dair Yönetmelik,
- Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik, hükümleri ile birlikte gerçekleştirileceğine,

Bu ilke kararının, daha önce belirlenmiş geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları ile daha önce onaylanmış koruma amaçlı imar planı bulunan kentsel sit alanları için de geçerli olduğuna, 19.04.1996 gün ve 419 sayılı ilke kararının iptaline, karar verildi.”

4. Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Kararları

4.1. Mevcut Arazi Kullanımı

Planlama alanında Kılıçaslan, Yusufşah ve Melikgazi Mahalleleri genelde düşük katlı ve tescilli yapıların yoğunlaştığı mahallelerdir. Bu mahallelerde geleneksel doku izlerini yansıtan ahşap, yığma yapılar, kıvrımlı dar sokaklar, türbe, cami ve mescit gibi dini yapılar daha fazladır. Konut bahçelerinde daha çok odunluk olarak kullanılan müstemilata ve sokak araları veya köşelerinde çeşmelere rastlamak mümkündür. Bu mahallelerde yapılaşma, sonradan yapılan müdahaleler dışında tarihi dokuyla uyumludur. Kılıçaslan ve Yusufgazi Mahalleleri arasındaki alanda ise Niksar Kalesi bulunmaktadır. Bu mahallerde yoğunluklu olarak konut fonksiyonu görülse de Kılıçaslan ve Melikgazi Mahalleleri güneyinde kalan bölümde ticari yapılar ve resmî kurumların yoğunlaştığı görülmektedir.

Planlama alanı güneyinde bulunan Cepnibey ve Gaziahmet Mahallerinde ise diğer mahallelere göre yüksek yoğunluklu ve yüksek katlı yapılar görülmektedir. Cepnibey Mahallesi’nde ticari fonksiyonlar yoğunlaşmaktadır. Alanın kuzeyi topoğrafik açıdan eğimli bir arazi yapısına sahip olduğundan dolayı bu alanda yapılaşma düşük olmakla birlikte, bu alan ağaçlık alan olarak kullanılmaktadır. Kuzeybatıda ise büyük Melik Gazi Kabristanlığı bulunmaktadır. Alanın kuzey ve batısından Maduru Deresi, güneyden ise Çanakçı Deresi geçmektedir.

Tablo 29: Mevcut Arazi Kullanımı Alan Dağılımı

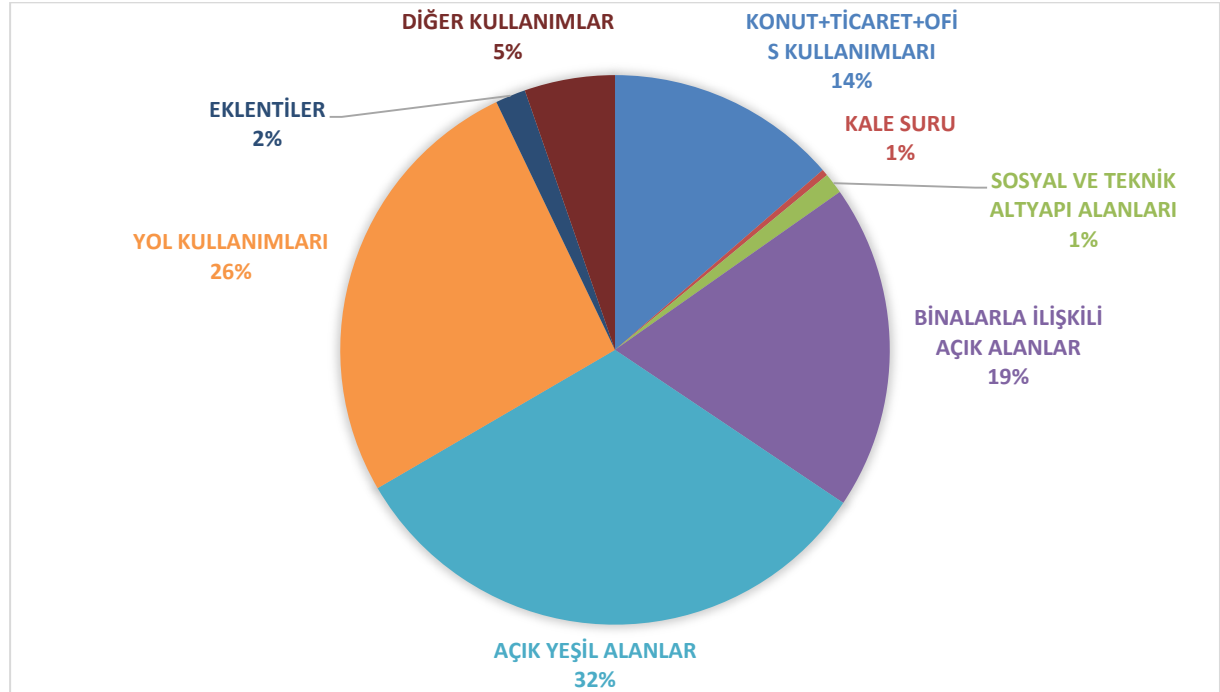
ALAN DAĞILIMI				
	Alan Adı	Adet	Oran (%)	Durum (m²)
Konut+Ticaret+Ofis Kullanımları	Konut Alanı	685	10.31	60179.51
	Konut+Ticaret Alanı	62	1.04	6091.25
	Ticaret Alanı	121	1.15	6734.37
	Karma Kullanım (Ticaret+Otel)	2	0.07	382.18
	Karma Kullanım (Ticaret+Ofis)	24	0.78	4567.08
	Karma Kullanım (Konut+Sağlık)	1	0.03	189.82
	Karma Kullanım (Ticaret+Ofis+Konut)	4	0.06	322.67
	Ticaret (Sundurma Altında)	1	0.02	116.47
	Ticaret (Müştemilat Yapısında)	10	0.05	262.67
	Ofis Kullanımı	2	0.04	237.99
	TOPLAM	912	13.55%	79084.01
Kale Surları	Kale Suru	8	0.38%	2242.49
Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları	Eğitim	1	0.06%	343.89
	Kültürel Tesis Alanı	3	0.16%	967.99
	İbadet Tesis Alanı	23	0.54%	3176.46
	Resmî Kurum Alanı	10	0.42%	2433.12
	Sağlık Tesisi Alanı	1	0.02%	129.25
	Teknik Altyapı Alanı	5	0.02%	135.71
	TOPLAM	43	1.22%	7186.42
Binalarla İlişkili Açık Alanlar	Bahçe	634	16.31%	95189.58
	Beton zemin	298	2.71%	15823.5
	TOPLAM	932	19.02%	111013.08
AÇIK YEŞİL ALANLAR	Park	31	4.51%	26318.02

EG PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM HİZMETLERİ A.Ş.

	Ağaçlık Alan (Arkeolojik Sit Alanı)	8	15.40%	89903.94
	Ağaçlık Alan	24	8.86%	51698.75
	Mezarlık Alanı	4	3.22%	18791.05
	Dere	16	0.66%	3845.87
	Toplam	67	31.99%	190557.63
YOL KULLANIMLARI	Otopark	8	1.05%	6140.27
	Yayayolu	23	0.71%	4160.03
	Kaldırım	41	1.32%	7686.39
	Refüj	7	0.04%	234.7
	Doğal Taş Yol	15	2.13%	12459.32
	Beton Yol	30	1.04%	6047.45
	Beton Parke Yol	77	9.26%	54080.47
	Asfalt Yol	1	0.11%	625.65
	Toprak Yol	28	1.40%	8162.02
	Yol		9.05%	52829.17
	Toplam	230	26.11%	152425.47
EKLENTİLER	Merdiven	367	0.60%	3509.24
	Çeşme	7	0.01%	50.03
	Sundurma	184	0.33%	1916.38
	Şadırvan	3	0.02%	125.62
	Müştemilat	242	0.81%	4742.86
	Toplam	803	1.77%	10344.13
DİĞER KULLANIMLAR	Yapılaşmamış Parsel	76	4.73%	27604.32
	Kullanılmayan Yapı	5	0.12%	689.03
	Yıkılmış Yapı	3	0.17%	1017.33
	Harabe	20	0.22%	1264.71
	İnşaat	3	0.05%	279
	Toplam	107	5.29%	30854.39
Genel Toplam				583707.62

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2025.

Grafik 2: Alan Dağılımı



Kaynak: Büro Çalışmaları

4.1.1. Konut Yerleşme Alanı

Planlama alanının bütününe bakıldığında alanın ağırlıklı olarak Niksar kalesinin bulunduğu tepenin eteklerinde geliştiği görülmektedir. Konut yerleşimleri Yusufşah, Kılıçaslan ve Melikgazi Mahallelerinde görülürken, Cepnibey Mahallesi ve Kılıçaslan Mahallesi güneyinde yerini ticaret birimlerine bırakmaktadır. Planlama alan sınırı içinde bulunan konut alanları genel olarak yatay yönde gelişmiş, düşük yoğunluklu ve az katlı konutlardan oluşan bir dokuya sahip olmuştur. Planlama alanının güneyinde bulunan Cepnibey ve Gaziahmet Mahallelerinde bulunan konut alanlarında ise bu dokuyla uyuşmayan yüksek katlı konut alanları görülmektedir.

Planlama alanı içerisinde yer alan 685 adet konut yapısı toplam 6 hektar alan kaplamakta ve planlama alanının %10,31'lik dilimini oluşturmaktadır.

4.1.2. Ticaret Birimleri, Merkezi İş Alanı

Planlama alan sınırı içerisinde yer alan 121 ticaret yapısı 0,60 hektar alan kaplamakta ve alanın %1,15'ini oluşturmaktadır. Ticaret yapıları planlama alanında Fatih Sultan Mehmet Caddesi ve Cumhuriyet Caddesi üzerinde yoğunlaşmıştır. Konut+ticaret kullanımları, ticaret kullanımları ve karma kullanımlar bir arada değerlendirildiğinde alan içerisinde ticaret birimlerinin sayısı 225'e yükselmekte ve alanın %3,2'sini oluşturmaktadır.

4.1.3. Kentsel Yeşil Alanlar

Planlama alan sınırı içinde 2,67 hektar park, 5,16 hektar ağaçlık alan, 8,99 hektar arkeolojik sit alanı içerisinde kalan ağaçlık alan bulunmaktadır. Kentsel açık yeşil alanlar planlama alanının %28,77'lik kısmını oluşturmaktadır. Kent içinde bulunan yeşil ve ağaçlık alanlar genel olarak Niksar Kalesi ve kalenin bulunduğu tepenin eteklerinde bulunmaktadır.

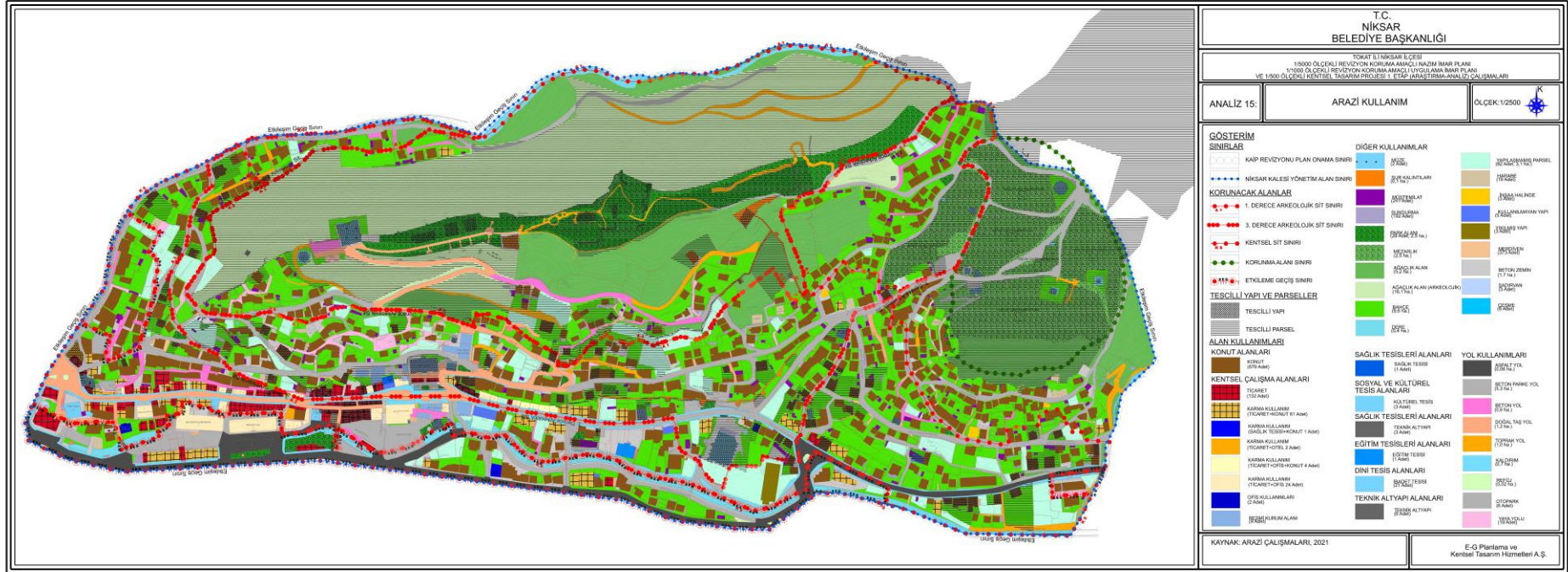
4.1.4. Mezarlık Alanları

Planlama alanının kuzey doğusunda bulunan Melik Gazi Kabristanlığı 1,87 hektar alana sahip olup, planlama alanının %3,22'lik kısmını oluşturmaktadır. Melikgazi Türbesi, Akyazı Kümbeti, Seyit Nurettin Alparslan Türbesi, Alaattin Savcı Türbesi, Doğanşah Alp Türbesi, Eyvan Türbesi, Kulak Kümbeti de bu alan içinde bulunmaktadır.

4.1.5. Kentsel Sosyal Donatı (Eğitim, Sağlık, Sosyal, Dini ve Kültürel Donatılar, Kentsel Spor Alanları vb.)

Planlama alan sınır içinde 0,24 hektar resmi kurum yapısı, 0,09 hektar kültürel tesis yapısı, 0,31 hektar ibadet tesis yapısı, 0,03 hektar eğitim tesis yapısı, 0,01 hektar sağlık tesis yapısı bulunmaktadır. Planlama alanında bulunan yapıların toplamda %1,02'lik kısmını kentsel sosyal donatı alanları oluşturmaktadır. Ayrıca alan içerisinde 5 adet teknik altyapı yapısı bulunmaktadır.

Analiz 15: Mevcut Arazi Kullanımı



Kaynak: Arazi Çalışmaları, 2025.

4.2. Planlama Alanının Mevcut Nüfusu ve Hesaplama Yöntemi

Planlama alanının mevcut nüfusunun hesaplanması iki aşamada gerçekleştirilmiştir. İlk aşamada, çalışma alanı içerisinde olan mevcut konut stoku tespit edilmiş ve Niksar İlçesi için hane halkı büyüklüğü olan 3.14 ile çarpılarak çalışma alanının toplam nüfus emebilme kapasitesi hesaplanmıştır. Hesaplama yapılırken mevcut konut stokunun kat yükseklikleri dikkate alınmış, yapıların taban oturumları ve toplama inşaat alanları değerlendirilerek mevcut konut stoku her kat yüksekliği için ayrı ayrı tespit edilmiştir. Yapılan hesaplamalar sonucunda çalışma alanı içerisinde toplam 1776 adet konut olduğu saptanmıştır. Konutların toplam nüfus kapasitesi ise 5577 kişi olarak hesaplanmıştır.

Tablo 30: Konut Adedi ve Nüfus Kapasiteleri

Kat Adetleri	Konut Adedi	Hane halkı büyüklüğü	Nüfus
1. katlı yapılar	85	3.14	267
2. katlı yapılar	747		2,346
3. katlı yapılar	444		1,394
4. katlı yapılar	288		904
5, 6 ve 7 katlı yapılar	100		314
İlave Katı Olan Yapılar	112		352
		TOPLAM	5,577

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2021.

Konut Tipleri	Kat Sayıları	Yapıların Taban Alanları	Konut Sayısı
Konut Altı Ticaret	5+Ek	274	8
Konut	4+Teras	248	8
Konut	4+Teras	241	8
Konut	5+Teras	214	10
Konut	3+Teras	149	6
Konut	3+Teras	141	6
Konut	3+Ek	132	3
Konut Altı Ticaret	4+Teras	131	3
Konut Altı Ticaret	2+Teras	129	1
Konut	2+Ek	128	2
Konut Altı Ticaret	4+Teras	128	3
Konut	3+Ek	121	3
Konut Altı Ticaret	4+Teras	110	3
Konut	4+Teras	108	4
Konut Altı Ticaret	4+Teras	106	3
Konut	2+Teras	106	2
Konut	2+Teras	101	2
Konut	3+Ek	100	3
Konut	4+Teras	99	4
Konut	4+Teras	96	4
Konut	2+Teras	94	2
Konut	2+Ek	93	2
Konut	3+Ek	90	3
Konut	2+Ek	90	2

EG PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM HİZMETLERİ A.Ş.

Konut	1+Ek	89	1
Konut Altı Ticaret	3+Ek	88	1
Konut	2+Ek	82	2
Konut Altı Ticaret	3+Ek	76	2
Konut	3+Teras	72	3
Konut	2+Ek	64	1
Konut	2+Ek	55	1
Konut	2+Ek	50	1
Konut Altı Ticaret	3+Teras	47	1
Konut	2+Ek	41	1
Konut	2+Ek	31	1
Konut Altı Ticaret	3+Teras	28	1
Konut	2+Teras	25	1
İlave Katı Olan Yapılarda Toplam Konut Sayısı			112

Hesaplamanın ikinci aşamasında TÜİK'den alınan mahalle nüfus verilerinden mahallelerde hektar başına düşen kişi sayısı hesaplanmıştır. Ortalama yoğunlukla çalışma alanı içerisindeki mahalle alan büyüklükleri çarpılarak planlama alanının tahmini nüfusu hesaplanmıştır.

Bu hesaplamalara göre toplam 8,6 hektarlık alana sahip olan Cepnibey mahallesinde, TÜİK 2019 Nüfus sayımına göre 400 kişilik nüfus yaşamaktadır. Hektar başına ortalama 46 kişilik yoğunluğa sahip olan Cepnibey mahallesinin, planlama alanı içerisinde kalan alanının 8,5 hektar olması dikkate alınarak mahallenin tahmini nüfusu 395 kişi olarak hesaplanmıştır.

Gaziahmet mahallesinin toplam alan büyüklüğü 163,6 hektardır. Mahallenin toplam nüfusu ise 2019 TÜİK verilerine göre 655 kişidir. Mahallenin planlama alanı içerisinde sadece 1,7 hektarlık bölümü kalmaktadır. Mahallede yaşayan nüfusun bulunabilmesi için planlama alanı içerisinde kalan konutların kat yükseklikleri ile taban alanları dikkate alınmış ve ortalama daire büyüklüğüne bölünerek elde edilen sayı ortalama hanehalkı sayısı ile çarpılmıştır. Ayrıca planlama alanı içerisindeki konutların doluluk oranının %34 olduğu da dikkate alınarak bulunan hanehalkı sayısının %34'ü alınmış ve Gaziahmet mahallesinin planlama alanı içerisinde kalan kısmında yaşayan tahmini nüfus 140 kişi olarak hesaplanmıştır.

Kılıçarslan mahallesi 14 hektar büyüklüğünde olup bu mahallede TÜİK 2019 nüfus verilerine göre 496 kişi yaşamaktadır. Ortalama yoğunluğu 35 kişi/hektar olarak hesaplanan mahallenin 13,4 hektarlık bölümü planlama alanı içerisinde kalmakta olup, mahallenin tahmini nüfusu 475 kişi olarak hesaplanmıştır.

Melikgazi mahallesinde, 125,9 hektarlık alanda 1.234 kişi yaşamaktadır. Mahallenin ortalama nüfus yoğunluğu 10 kişi/ hektar olarak hesaplanmıştır. Planlama alanı içerisinde kalan kısmı 11,8 hektar olan mahallenin tahmini nüfusu 116 kişi olarak hesaplanmıştır.

Yusufşah mahallesinin tamamı planlama alanı içerisinde kalmaktadır. Bu bakımdan mahallede yaşayan 780 kişilik nüfusun tamamı nüfus hesabına dahil edilmiştir.

Sonuç olarak, planlama alanı tahmini mevcut nüfusu 1905 kişi olarak hesaplanmıştır.

Tablo 31: Planlama Alanı Tahmini Nüfusu (TÜİK 2019 Verisi)

Mahalle	Toplam	Erkek	Kadın	Mahalle Alan Büyüklüğü (Ha)	Planlama Alanındaki Alan Büyüklüğü (Ha)	Ortalama Yoğunluk (kişi/ha)	Planlama Alanı Tahmini Nüfusu
Cepnibey	400	195	205	8.6	8.5	46	395
Gaziahmet	655	274	381	163.6	1.7	4	140*
Kılıçarslan	496	240	256	14.0	13.4	35	475
Melikgazi	1234	620	614	125.9	11.8	10	116
Yusufşah	780	378	402	22.3	22.3	35	780
TOPLAM	3565						1,905

*Gaziahmet mahallesi nüfusu yoğunluk hesabı üzerinden değil, planlama alanı içerisinde kalan bölümde bulunan katlı yapılarda birim konut sayısı hesaplanarak tespit edilmiştir.

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2025.

4.2.1. Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Alan Bütünü, Alan Dağılımı

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının alan dağılımı incelendiğinde 58,3 hektar alanı kaplayan planlama alanının;

- Konut alanlarının planlama alanının %28,3'ünü oluşturduğu ve 16,5 hektar olduğu,
 - Ticaret, Ticaret+Konut ve Turizm Alanları planlama alanının %2,2'sini oluşturduğu ve 3,8 hektar olduğu,
 - Sosyal Donatı ve Kamu Hizmet alanları planlama alanının %3,4'ünü oluşturduğu ve 1,9 hektar olduğu,
 - Açık-Yeşil alanların planlama alanının %44,4'ünü oluşturduğu ve 25,9 hektar olduğu,
 - Teknik Altyapı Alanının planlama alanının %0,1'ini oluşturduğu ve 0,03 hektar olduğu,
 - Yol kullanımının planlama alanının %19,9'ünü oluşturduğu ve 11,6 hektar olduğu,
- anlaşılmaktadır.

Ayrıca, Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı bütününde;

12,6 hektar alan (%21,7) seyrek yoğunluklu meskun konut alanı; 1,7 hektar alan (%3) Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı; 0,6 hektar alan (%1,2) Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı; 1,1 hektar alan (%1,9) Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı olarak planlanmıştır. Ayrıca alanın 0,39 hektarlık bölümü Tescilli Yapı Koruma Bantı olarak düzenlenmiştir. Konut yerleşim alanları planlama alanının %28,5'ini oluşturmakta ve 16,5 hektar alan kaplamaktadır.

ALAN DAĞILIMI			
PLANLAMA ALANI		583707.65	
Alan Adı	Adet	Oran (%)	Durum (m ²)
Seyrek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı (50 kişi/ha altında)	38	21.70	126462
Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (50 kişi/ha altında)	7	3.00	17467
Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (125-250 kişi/ha)	1	1.20	6881
Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (251-400 kişi/ha)	5	1.90	11163
Tescilli Yapı Koruma Bantı	16	0.70	3970
Toplam	67	28.50	165943

Niksar Tarihi kent merkezinde yer alan ticaret alanları, ticaret konut alanları ve turizm tesis alanları toplam 2,2 hektar (%3,8) alan kaplamaktadır. Ticaret+konut kullanımında 0,7 hektar (%1,3) alan bulunduğu anlaşılmaktadır. Alanda ticaret kullanımında 1,3 hektar (%2,4) alan bulunmaktadır. Alanda ayrıca turizm tesisi kullanımında 0,05 hektar (%0,1) alan bulunmaktadır.

Alan Adı	Adet	Oran (%)	Durum (m ²)
Ticaret+Konut Alanı (TICK)	16	1.3	7771
Ticaret Alanı	17	2.4	13936
Turizm Tesis Alanı	2	0.1	505
Toplam	35	3.8	22212

Çalışma alanları planlama alanının 1,9 hektarlık (%3,4) bölümünü oluşturmaktadır. Sağlık Tesis alanları 0,19 hektar (%0,3), Eğitim tesis alanı 0,23 hektar (%0,4) büyüklüğündedir. Kültürel Tesis Alanı 0,2 hektar (%0,5), İbadet tesis alanları 0,58 hektar (%1), Kamu tesis alanı 0,11 hektar (%0,2), Belediye hizmet alanı 0,55 hektar (%1)'dir.

Alan Adı	Adet	Oran (%)	Durum (m ²)
İbadet Tesis Alanı	14	1.0	5808
Kamu Tesis Alanı	3	0.2	1197
Kültürel Tesis Alanı	9	0.5	2870
Eğitim Tesisi Alanı	2	0.4	2339
Sağlık Tesisi Alanı	5	0.3	1916
Belediye Hizmet Alanı	5	1.0	5575
Toplam	38	3.4	19703

EG PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM HİZMETLERİ A.Ş.

Açık yeşil alanların toplamı 25,9 hektardır ve planlama alanının %44,4'ünü oluşturmaktadır. Park ve Yeşil Alanlar 2,6 hektar (%4,5), Dere 0,3 hektar (%0,6), Pasif yeşil alan kullanımlarından refüj 0,07 hektar (%0,1), Arkeopark 17,9 hektar (%30,7), Mezarlık Alanı 4,9 hektar (%8,5) büyüklüğündedir.

Alan Adı	Adet	Oran (%)	Durum (m ²)
Park ve Yeşil Alan	53	4.5%	26470
Dere	12	0.6%	3623
Mezarlık Alanı	3	8.5%	49559
Arkeopark Alanı	6	30.7%	179262
Pasif Yeşil Alan	9	0.1%	703
Toplam	83	44.4%	259617

Teknik altyapı alanları 0,03 hektar alana sahiptir. Planda 0,06 hektar meydan, 0,02 hektar otopark alanı bulunmaktadır. Planın yol kullanımında olan kısımları planlama alanının %19,7'sini kaplamak olup, toplam 11,5 hektar alan yol kullanımlarına ayrılmıştır.

Niksar Kalesini de içerisine alan bölgede yer alan 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde halen mevcutta bulunan ulaşım bağlantıları, ziyaretçi dolaşım sisteminde bir parçası olduğu için Nazım Planda gösterilmiştir.

Alan Adı	Adet	Oran (%)	Durum (m ²)
Otopark Alanı	1	0.02	107
Meydan	2	0.1	629
Toplam	3	0.1	736
Alan Adı	Adet	Oran (%)	Durum (m ²)
Teknik Altyapı Alanı	2	0.1	361
Toplam	2	0.1%	361
Alan Adı	Adet	Oran (%)	Durum (m ²)
Yol		19.7	115084

Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planında Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan I. Derece Arkeolojik Sit Alanı kararları toplam 19,75 hektar alan kaplamıştır. Kurul kararları gereğince planlama alanının 14,20 hektarı III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tanımlanmıştır.

Tablo 32: Revizyon Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, Alan Dağılımı

ALAN DAĞILIMI			
PLANLAMA ALANI		583708	
Alan Adı	Adet	Oran (%)	Durum (m ²)
Seyrek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı (50 kişi/ha altında)	38	21.7%	126462
Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (50 kişi/ha altında)	7	3.0%	17467
Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (125-250 kişi/ha)	1	1.2%	6881
Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (251-400 kişi/ha)	5	1.9%	11163
Tescilli Yapı Koruma Bantı	16	0.7%	3970
Ticaret+Konut Alanı (TICK)	16	1.3%	7771
Ticaret Alanı	17	2.4%	13936
Turizm Tesis Alanı	2	0.1%	505
İbadet Tesis Alanı	14	1.0%	5808
Kamu Tesis Alanı	3	0.2%	1197
Kültürel Tesis Alanı	9	0.5%	2870
Eğitim Tesisi Alanı	2	0.4%	2339
Sağlık Tesisi Alanı	5	0.3%	1916
Belediye Hizmet Alanı	5	1.0%	5575
Park ve Yeşil Alan	53	4.5%	26470
Dere	12	0.6%	3623
Mezarlık Alanı	3	8.5%	49559
Arkeopark Alanı	6	30.7%	179262
Pasif Yeşil Alan	9	0.1%	703
Otopark Alanı	1	0.0%	107
Meydan	2	0.1%	629
Teknik Altyapı Alanı	2	0.1%	361
Yol		19.7%	115084
Genel Toplam	228	100	583708

4.2.2. Planlama Alanı Projeksiyon Nüfusu

Planlama alanının mevcut nüfusu analiz çalışmaları sırasında hesaplanmış ve 1905 kişi olarak tahmin edilmiştir. Planlama alanında yer alan ve 1. Derece arkolojik sit alanı içerisinde bulunan izinsiz konut yapılaşmalarında yaşayan nüfus, bu alanların imara açılmaması nedeniyle alan içerisindeki konut hesabına dahil edilmemiştir. Planlama alanında verilen imar hakları dikkate alınarak yapılan hesaplamada alan içerisinde yaşayacak nüfusun 1841 kişi olacağı öngörülmektedir.

Planlama alanının projeksiyon nüfusu 3 farklı yöntemle hesaplanmış ve ortalaması alınmıştır. Netcad programı üzerinden yapılan nüfus projeksiyonunda Bağlar Mahallesinin 2019 yılı nüfusu 1905 kişi olarak tahmin edilmiş ve 2023 yılında nüfusun 1957 kişiye yükseldiği tahmin edilmiştir.

Bu tahmin edilen nüfus büyüklükleri dikkate alınarak yapılan üç farklı projeksiyon analizine göre; Üssel fonksiyon yönteminde alanın nüfusunun 1917 kişi, Bileşik faiz yöntemine göre 1998 kişi,

Aritmetik yöntemle göre 2080 kişi olacağı tespit edilmektedir. Planlama alanının 2045 yılı nüfus projeksiyonu hazırlanan üç farklı analiz yönteminin ortalaması olan 2016 kişi olarak kabul edilmiştir.

Başlangıç yılı (2019)	1905	Projeksiyon yılı (2045)
Son Nüfus Sayımı (2023)	1932	
Üssel Fonksiyon		1971
Bileşik Faiz Yöntemi		1998
Aritmetik Yöntem		2080
Üç yöntemin ortalaması		2016

4.2.3. Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Nüfusu

Planlama alanının gelecekteki nüfusu, 1/5000 Nazım İmar Planı yoğunluk kararları dikkate alınarak hesaplanmıştır. Alanda 13 hektar Seyrek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı (50 kişi/ha altında), 1,7 hektar Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (50 kişi/ha altında), 0,7 hektar Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (125-250 kişi/ha), 1,1 hektar Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (251-400 kişi/ha) ve 0,8 hektar Ticaret+Konut Alanları yer almaktadır. Yapılan hesaplama sonrasında alanda plan nüfusunun yaklaşık 1.548 kişi olacağı öngörülmüştür.

Tablo 33: Planlama Alanı Öneri Nüfusu

Kullanım Kararı	Hektar	Kişi Sayısı	Yoğunluk
Seyrek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı (50 kişi/ha altında)	13.0	650	50 kişi/ha
Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (50 kişi/ha altında)	1.7	86	50kişi/ha
Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (125-250 kişi/ha)	0.7	172	250 kişi /ha
Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (251-400 kişi/ha)	1.1	447	400 kişi /ha
Ticaret+Konut Alanları	0.8	194	250 kişi/ha
Toplam	17.3	1548	

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2025.

4.2.4. Planlama Alanının Düzenleme Ortaklık Payı ve Kamulaştırma Ortaklık Payı Hesaplamaları

Planlama alanı toplam 58,3 hektar alanı kapsamaktadır. Planın Düzenleme Ortaklık Payı içerisinde yer alacak olan kullanımlar; 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kalan özel mülkiyete ait parseller, ilkokul Alanı, Çocuk Bahçesi, Park, Cami Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Sosyal/Kültürel Tesis Alanı, Yol ve Pasif Yeşil Alan (Refüj)'dür. Bu kullanımların toplamı dikkate alındığında planın uygulama alanında zaiyat %30,95 olarak gerçekleşecektir.

Alan Adı	Oran (%)	Durum (m ²)
KONUT ALANI (MEVCUT)	21.7	126462
GELİŞME KONUT ALANI	6.1	35510
KONUT + TİCARET ALANI	1.3	7771
TİCARET ALANI	2.4	13798
TURİZM TESİS ALANI	0.1	505
Toplam	31.6	184046

DOP	I. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇERİSİNDE KAMULAŞTIRILACAK ALANLAR	3.95	14072
	TEKNİK ALTYAPI ALANI	0.1	361
	KÜLTÜREL TESİS ALANI	0.5	2870
	EĞİTİM TESİS ALANI	0.4	2339
	SAĞLIK TESİS ALANI	0.3	1916
	PARK VE YEŞİL ALAN	4.5	26470
	İBADET TESİS ALANI	1	5766
	YOL/MEYDAN/OTOPARK	20.1	117566
	PASIF YEŞİL ALAN (REFÜJ)	0.1	703
	GENEL KESİNTİ TOPLAMI	30.95	172063

4.2.5. Planlama Alanının Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarının Yeterliliği

Planlama Alanının sosyal donatı alanı yeterliliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 tablosuna göre değerlendirilmiştir. Planlama alanında 2339 m² ayrılan eğitim tesis alanı miktarı standartlara göre 12661 m², 17588 m² ayrılan açık ve yeşil alanlar 57412 m², 2870 m² ayrılan sosyal ve kültürel tesis alanı 2755 m², 1916 m² ayrılan sağlık tesis alanı 9334 m², 134 m² ayrılan teknik altyapı alanı 7366 m² yetersiz durumdadır.

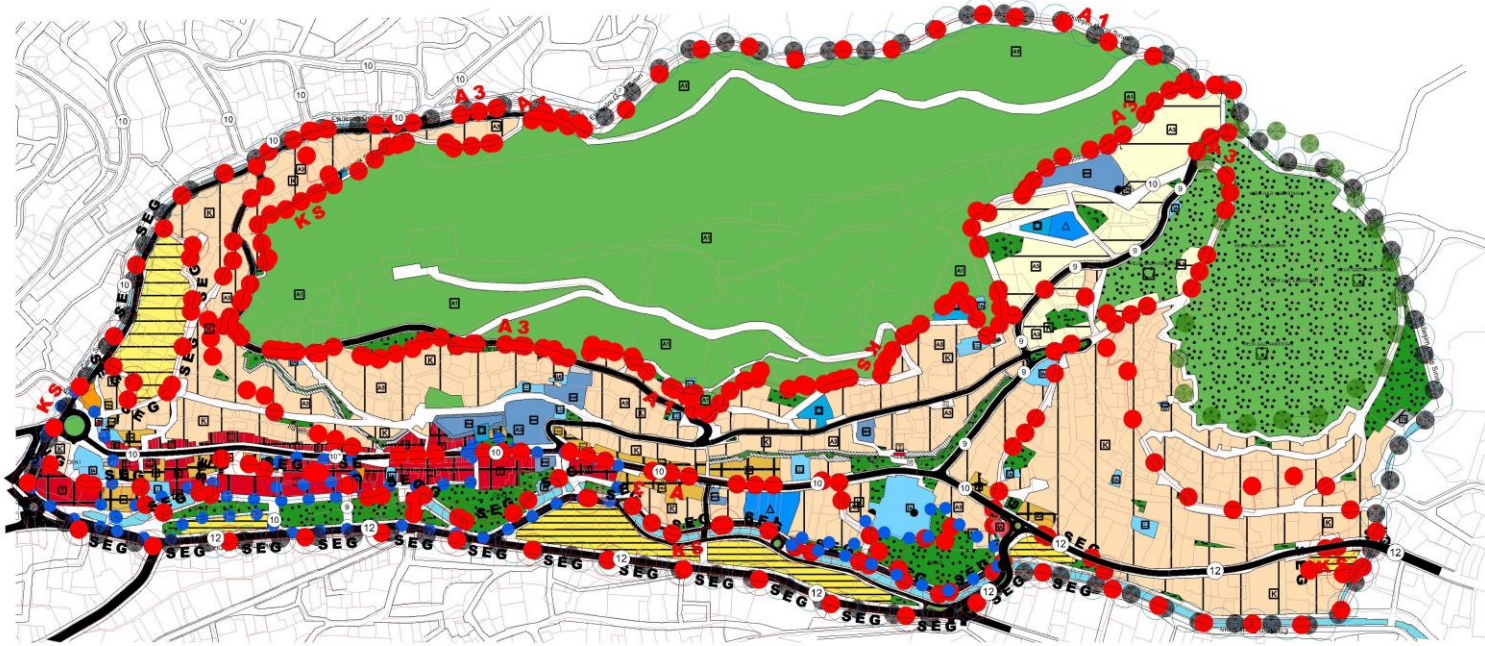
Planlama alanı daha önce Niksar Kent bütününe kapsayan Niksar Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında planlanmış ve sosyal ve teknik altyapı alanları Mekansal Yapım Yönetmeliği Ek-2 maddesi uyarınca kent bütününde karşılanmış, planın büyük bölümü de uygulama görmüştür. Planlama alanında tespit edilen arkeolojik varlıklar nedeni ile planlama alanın büyük bölümünün 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı, 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve Kentsel Sit Alanı olarak ilan edilmesi, planlama alanını kent bütününden ayırmış, sosyal ve teknik altyapı alanları yönetmelikte belirlenen standartların altında kalmış gibi görünmesine neden olmuştur. Hazırlanan “1/5000 Ölçekli Revizyon Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı” daha önce yürürlükte olan Niksar İmar Planı Revizyonu ve Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanı kararlarını korumuş, ilave açık yeşil alanlar oluşturmuştur. Daha önce planlanarak yürürlüğe giren Niksar Revizyon Nazım İmar Planında kent bütününde karşılanması öngörülen sosyal ve teknik altyapı ihtiyacının gene kent bütününde karşılanması gerekmektedir. Alanın sit kararları ile korunan alan olması, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı, III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve Kentsel Sit Alanı olarak ilan edilmesi, alanın bir bölümünün uygulama görmüş olması gibi hususlar dikkate alındığında alan içerisinde söz konusu standartların tamamının karşılanması mümkün gözükmemektedir.

		0-75000				Planda Ayrılan Donatı Alanları (m ²)	Yetersiz Alan (m ²)
		(m ²)	Asgari Alan				
Eğitim Tesisleri Alanı	Anaokulu	0.5	1500-3000	7500	3750		

EG PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM HİZMETLERİ A.Ş.

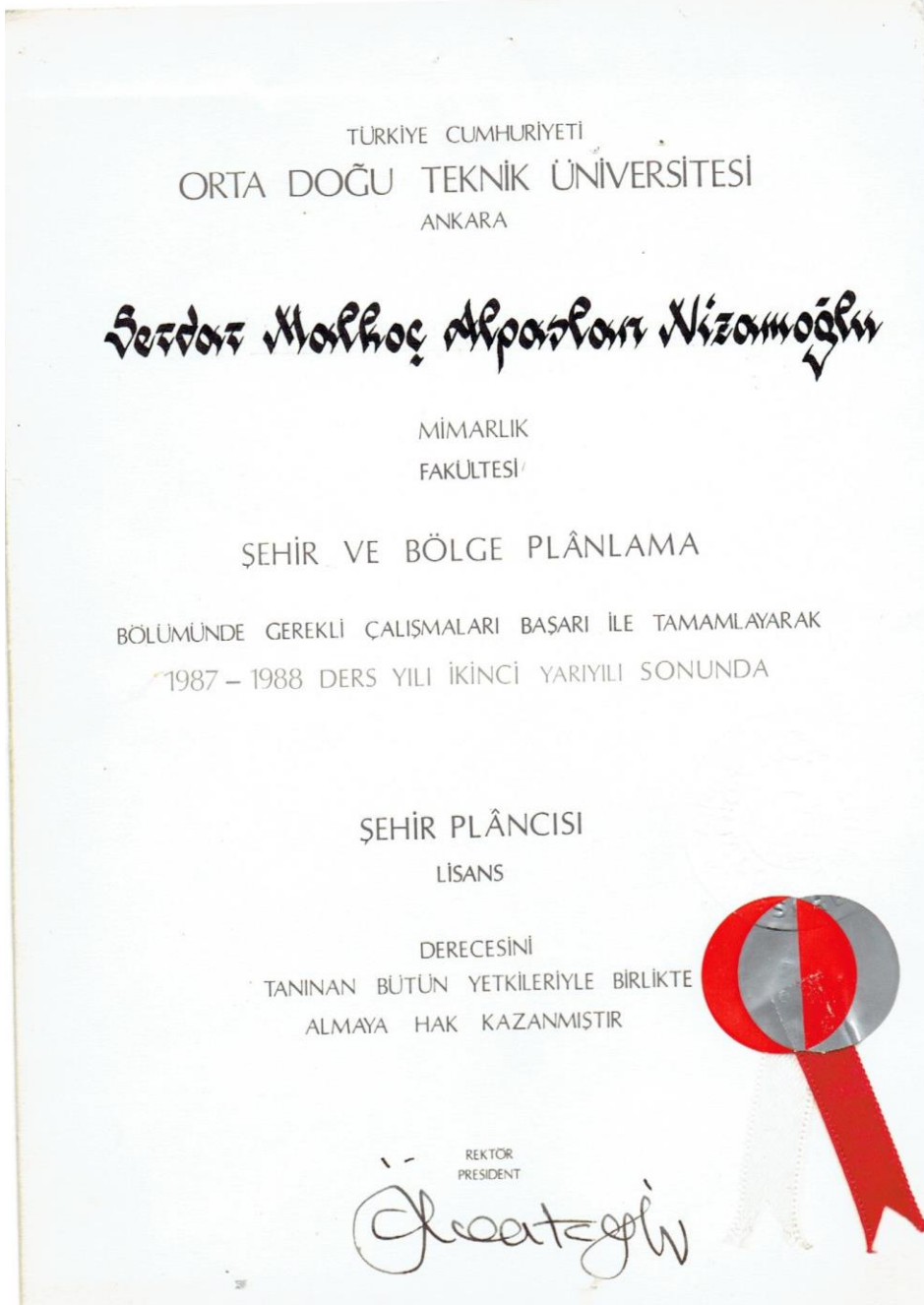
	İlkokul	2	5000-8000	7500	15000	2339	12661
	Ortaokul	2	6000-10000	7500	15000		
	Gündüzlü Lise	2	6000-10000	7500	15000		
Açık ve Yeşil Alan	Çocuk Bahçesi	10		7500	75000	17588	57412
	Park						
	Meydan						
	Semt Spor Sahası						
	Botanik Parkı						
	Mesire Yeri						
	Rekreasyon Alanı						
Sağlık Tesisleri Alanı	Aile Sağlık Merkezi	1.5	750-2000	7500	11250	1690	9334
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı		0.75		7500	5625	2018	2755
İbadet Yeri	Küçük Cami	0.75		7500	5625	5889	-264
Teknik Altyapı		1		7500	7500	134	7366

Harita 3: Niksar İlçesi Revizyon Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı



Kaynak: Büro Çalışmaları, 2025.

5. Diplomalar ve Diğer Belgeler









T.C.
YÜKSEKÖĞRETİM KURULU BAŞKANLIĞI
ANKARA

06.05.2023

MEZUN BELGESİ

T.C. Kimlik No : 55135030866
Adı Soyadı : HANDE AKSOY
Baba Adı : BÜLENT
Anne Adı : ŞEHRİ
Doğum Tarihi : 24.05.1982
Program : SAKARYA ÜNİVERSİTESİ/FEN-EDEBİYAT FAKÜLTESİ/SOSYOLOJİ
Diploma No : 2232/02.392
Diploma Notu : 3.07 / 4
Mezuniyet Tarihi : 16.06.2004
Durum : MEZUNİYET

İLGİLİ MAKAMA

Sakarya Üniversitesi tarafından kimlik ve mezun bilgileri bildirilen Hande Aksoy yukarıda belirtilen programdan mezun olmuştur.

* Yukarıdaki yazılı bilgilere ilişkin tereddüt yaşanması halinde ilgili yükseköğretim kurumunun öğrenci işlerinden sorumlu birimine başvurulması gerekmektedir.

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama> adresinden, mobil cihazlarınıza yükleyeceğiniz e-Devlet Kapısına ait Barkodlu Belge Doğrulama veya YÖK Mobil uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.



SURET **06171** **07 EKİM 2019**

**MİMARLIK
DİPLOMASI**



BABA ADI : MEHMET SİRKİ
DOĞUM YERİ ve YILI : NİZİP, 1959
AKADEMİYİ BİTİRDİĞİ YIL : 1981-1982, (1.3.1982)
DİPLOMA NUMARASI : 1852

ERDEN GÜVEN

ASLININ AYNI DİR

İSTANBUL DEVLET MÜHENDİSLİK ve MİMARLIK AKADEMİSİ
KADIKÖY
MÜHENDİSLİK ve MİMARLIK FAKÜLTESİ'NDE
ÖĞRENİMİNİ TAMAMLAYARAK
MİMARLIK
DİPLOMASINI ALMAYA HAK KAZANMIŞTIR.

FAKÜLTE DEKANI **İşbu suretin ibraz edilce** AKADEMİ BAŞKANI
aslına uygun olduğunu.....
suret verildiğini tasdik ederim.
BeYOĞLU Otuzlucucu Noteri

PROF. H. ORHAN SİPER PROF. SÜHA TONER



BEYOĞLU 33. NOTERİ
ÖZCAN ESER
YERİNE İMZAYA YETKİLİ
BAŞKATİP SEHER ALPERTÜRK



SERİ NO	: 2309	T.C. NO.: 34133200792
ADI	: Serdar M. A.	
SOYADI	: NIZAMOĞLU	
BABA ADI	: Mustafa	
DOĞUM YERİ	: Keşan	
DOĞUM TARİHİ	: 31.12.1965	
UNVANI	: Şehir Plancısı	
MEZUNİYET TARİHİ	: 19.09.1988	
ÜNİVERSİTE	: Orta Doğu Teknik Üniversitesi	

İşbu YETERLİLİK BELGESİ, **Serdar M. A. NIZAMOĞLU** isteği üzerine verilmiş olup, PLAN YAPIMINI YÜKÜMLENECEK MÜELLİFLERİN YETERLİLİĞİ HAKKINDA YÖNETMELİK'in 5. maddesi'nde belirtilen A grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

**ÖZEL SEKTÖR
PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ**

Seri No. : 2309
Dosya No. : 826


ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANİ a.
Murat ORAL
Genel Müdür


25.08.2025
Tarihine kadar geçerlidir.

6. Kaynakça

- Atak, E. (2017). Niksar'daki Taş Köprüler. O. Gözel Durmaz, A. Çevik, & G. Gönüllü içinde, *Current Debates in History and Politics*.
- Baki, C. (1992).
- Bostan, & Hanefi, M. (1999). XV. ve XVI. Yüzyıllarda Osmanlı Yönetiminde Niksar Şehri (1455-1574). *XIII. Türk Tarih Kongresi*. Ankara.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2018). *Türkiye Çevre Sorunları ve Öncelikleri Değerlendirme Raporu*.
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü. (2019). *Tokat İli 2018 Yılı Çevre Durum Raporu*.
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü. (2020). *Tokat İli Temiz Hava Eylem Planı (2020-2024)*.
- Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı. (2004). *Yeşilirmak Havza Gelişim Projesi Mevcut Durum ve Analizi*.
- Doğa Derneği. (2020). <https://www.dogadernegi.org/kelkit-vadisi/> adresinden alındı
- DOKAP. (2019). *Faaliyet Raporu 2019*.
- DSİ 7. Bölge Müdürlüğü 72. Şube Müdürlüğü. (2018).
- Emberger, L. (1952). Sur le quotient pluviothermique.
- Erol, G. (2009). GıS-Based Microzonation Map Of Niksar (Tokat) Settlement Area For The Purpose Of Urban Planning.
- Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü. (2020). http://www.koeri.boun.edu.tr/sismo/2/wp-content/uploads/2014/08/TURKIYE_ALETSEL.png adresinden alındı
- Karaer, F., & Kılınç, M. (2001). The Flora of Kelkit Valley .
- Kültür ve Turizm Önceliğinde Planlama Yerel Kalkınmada Niksar Örneği, Danişmend Hüseyin ŞAHİN.
- Maden Tetkik Arama. (2020). *TOKAT İLİ MADEN VE ENERJİ KAYNAKLARI*. www.mta.gov.tr/bilgi-merkezi adresinden alındı
- meteoblue. (2020). https://www.meteoblue.com/tr/hava/historyclimate/climatemodelled/niksar_t%C3%BCrkiye_741304 adresinden alındı
- Meteoroloji Genel Müdürlüğü . (2019). <https://www.mgm.gov.tr/veridegerlendirme/il-ve-ilceler-istatistik.aspx?k=undefined&m=TOKAT> adresinden alındı
- Meteoroloji Genel Müdürlüğü. (2020). *İklim Sınıflandırması Tokat*. <https://www.mgm.gov.tr/iklim/iklim-siniflandirmalari.aspx?m=TOKAT> adresinden alındı
- Niksar Belediyesi. (2020, 06 14). *Tamamlanan Projeler*. <http://www.niksar.bel.tr>: <http://www.niksar.bel.tr/calismalar/7/TAMAMLANAN+PROJELER> adresinden alındı
- Niksar Belediyesi. (tarih yok). *Niksar (Tokat) Revizyon İmar Planı Araştırma Raporu*. Tokat, Niksar.
- Niksar Belediyesi. (tarih yok). *Tarihçe*. <http://www.niksar.bel.tr/belediye/4/Tarih%C3%A7e> adresinden alındı
- Niksar Belediyesi. (2020). *Arsa Rayiç Değeri Sorgulama*. <https://www.turkiye.gov.tr/niksar-belediyesi-arsa-rayic-degeri-sorgulama> adresinden alındı
- Niksar Belediyesi. (2017). *2016 YILI FAALİYET RAPORU*. 2020 tarihinde <http://www.niksar.bel.tr/faaliyetraporlari/4/N%C4%B0KSAR+BELED%C4%B0YES%C4%B0+2016+YILI+FAAL%C4%B0YET+RAPORU> adresinden alındı
- Niksar Belediyesi, Niksar Kalesi Sanat Tarihi Raporu, Abdullah Deveci Temmuz 2008
- Alikaya, B. Anadolu Medreseleri .

- Parlak, S. (2016). Orta Karadeniz'in Savunmasında Stratejik Öneme Sahip Bir Kale: Niksar Kalesi. *Sanat Tarihi Yıllığı*(25), 105-148.
- OKA. (2018). *Niksar Raporu*. Tokat.
- Şahin, C. (1998). *Erbaa-Niksar Havzası ve Yakın Çevresinin Jeomorfoljik Etüdü*.
- T.C Orman ve Su İşleri Bakanlığı. (2015). *Yeşilirmak Havzası Taşkın Yönetimi Planı*.
- T.C Orman ve Su İşleri Bakanlığı. (2016). *Doğu Karadeniz Gelişim Projesi, DOKAP*.
- Tokat Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü. (2019). *Tokat İli 2018 Yılı Çevre Durum Raporu (Revize)*. ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğü.
- Tokat İl Özel İdaresi. (2019). *Faaliyet Raporları*. Tokat.
- Tokat Haber. (2020). 2020 tarihinde Niksar'da Entegre Su Projesi gerçek oldu: <http://www.tokathaber.com.tr/niksar-da-entegre-su-projesi-gercek-oldu/17516/> adresinden alındı
- Tübitak MAM Çevre Enstitüsü. (2010). *Havza Koruma Eylem Planlarının Hazırlanması - Yeşilirmak Havzası*.
- Uçkun, E. (2015). *Niksar İlçesinin Turizm Potansiyeli*. Atatürk Üniversitesi, Coğrafya Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi.
- Yılmaz, A. (2020). *Enerji Atlası*. <https://www.enerjiatlası.com/sehir/tokat/> adresinden alındı
- Yurt Ansiklopedisi. (1981-1984). 10. *Cilt Tokat*. İstanbul: Anadolu Yayıncılık.
- <https://tokat.ktb.gov.tr/TR-60574/genel-bilgiler.html>

Arkeoloji Kaynakça

- Adrienne Mayor, *Mithradates*, çev. Gürkan Ergin, İstanbul 2013, s. 287-288.
- Akar, Hasan, Güneş, Mehmet Necati, *Niksar'da Vakıflar ve Tarihi Eserler*, Niksar 2002.
- Akkaya M. Şükrü, "Kitab-i Melik Denişmend Gazi-Danişmendnâme", *AÜ. Dil ve Tarih-Coğrafya Fakültesi Dergisi*, Cilt: VIII, Sayı: 1-2 (Mart-Haziran 1950, s.131-144).
- Aksarayi, Müsameretü' l-ahbar (çev. Mürsel Öztürk). Ankara 2000, s. 250.
- Aptullah, Kuran. "Tokat ve Niksar'da Yağı-Basan Medreseleri". *Vakıflar Dergisi*, 7 1968, 39-43.
- Arslan, Murat, *Roma'nın Büyük Düşmanı Mithradates VI Eupator*, İstanbul 2007.
- Barbara Burrell, *Neokoroi: Greek Cities and Roman Emperors*, Cincinnati Classical Studies, 2004, s. 205-209.
- Besim Darkot, "Niksar", *İA.*, C.9, Ankara 1964, s. 273.
- Burcu Arıkan Erciyas, *Wealth, Aristocracy and Royal Propaganda Under the Hellenistic Kingdom of the Mithradatids in the Central Black Sea Region in Turkey*, Colloguia Pontica 12, Leiden 2006, s. 45.
- Clive Foss, "Armeniakon", *Oxford Dictionary of Byzantium*, C.I, Oxford 1991, s. 177.
- Cramer, J.A., *Geographical and Historical Description of Asia Minor*, C. I, Oxford 1832.
- Çal, Halit, *Niksar'da Türk Devri Eserleri*, Ankara 1989.
- D.G. Hogart – J.A. R. Munro, "Modern and Ancient Roads in Eastern Asia Minor", *Royal Geographical Society Supplementary Papers*, S.III, London 1893, s. 732.
- D.R.Wilson, *The Historical Geography of Bithynia, Paphlagonia and Pontus in the Greek and Roman Periods: a new survey with particular reference to surface remains stil visible*, Oxford University, Bachelor of Letters Thesis, Oxford 1960, s. 239-240.
- David Magie, *Roman Rule in Asia Minor*, C.I, Princeton 1950, s. 622, dn.46.
- Deniz Burcu Erciyas, "Hellenistik Dönem'de Karadeniz: Yerleşimler, Anıtlar ve Sikkeler Işığında Pontos Krallığı", *Yerleşim Arkeolojisi Serisi: Karadeniz Araştırmaları Sempozyum Bildirileri* (16-17 Nisan 2004, Ankara), İstanbul 2006, s. 209.
- Eckart Olshausen, "Neokaisareia", *Der Neue Pauly: Enzyklopädie der Antike*, C.8, Stuttgart 2000, s. 825.
- Eravşar, Osman, *Tokat Tarihi Su Yapıları (Hamamlar)*, Konya 2004.
- Evliya Çelebi, *Seyahatname*. (Hazırlayan: Karaörs, M. E.), İstanbul, 2004.
- Franz Cumont – Eugène Cumont, *Voyage D'exploration Archéologique dans le Pont et la Petite Arménie*, Studia Pontica II, Bruxelles 1906, s. 270-272.
- Gabriel, Alberd, "Monuments Turcs d'Anatolie", Amasya-Tokat-Sivas, C. II, Paris 1934.

- George Long, "Cabira", *Dictionary of Greek and Roman Geography*, ed. William Smith, C.I, London 1856, s.462.
- Guntram Koch, *Frühchristliche Sarkophage*, München 2000, s.15-20.
- H. H. Von der Osten, "Explorations in Hittite Asia Minor", *The American Journal of Semitic Languages and Literatures*, S. 43, No. 2 (Jan.,1927), s. 135.
- H. H. Von der Osten, *Explorations in Central Anatolia Season of 1926*, The University of Chicago Oriental Institute Publications 5, Chicago 1929, s. 36.
- H. Soysal v.d., *Türkiye ve Çevresinin Tarihsel Deprem Kataloğu (M.Ö.2100-M.S.1900)*, İstanbul 1981, no.192, s. 34.
- Hans Buchheim, *Die Orientpolitik des Triumvirn M. Antonius*, Heidelberg 1960, s. 49-53.
- İbn Bİbl, el-Evamirü 'l-Alaiyye: Selçukname (çev. Mürsel Öztürk). Ankara 1996, 1, 13, 40.
- İsmail, H. Uzunçarşılı, *Osmanlı Tarihi*, I, 4. Baskı, Ankara, 1982.
- J.Paul Migne (ed.), *Theodorus Lector, Ecclesiastical History II*, Patrologia Graeca 86/1, Paris 1865, 583/54, s. 210.
- Jeffrey Spier, "Late Antique and Early Christian Gems", *Gems of Heaven: Recent Research on Engraved Gemstones in Late Antiquity c.AD 200-600*, London 2011, Add. 34-36, s. 197, 204.
- Jeffrey Spier, *Late Antique and Early Christian Gems*, Wiesbaden 2007, s. 42-45.
- Joannes Dominicus Mansi, *Sacrorum Conciliorum*, C.II, Florentiae 1759, (yeniden basım Paris 1901), s. 539-540.
- Jones, A.H.M., *The Cities of The Eastern Roman Provinces*, Oxford 1971.
- Kazım Ergin v.d., *Türkiye ve Civarının Deprem Kataloğu (Milattan Sonra 11 yılından 1964 sonuna kadar)*, İstanbul 1967, no.59-60.
- Doğan, Kuban, *Anadolu Türk Mimarisinin Kaynak ve Sorunları*, İstanbul, 1965, 148.
- M. Konrad Mannert, *Geographie der Griechen und Römer*, Teil 6-2: Kleinasien, Nürnberg 1801, s. 472-474.
- Michael the Syrian, *Chronique de Michel le Syrien*, ed./çev. J.B. Chabot, C.III, Paris 1905, 16: 9, s. 249.
- Michaelis Le Quien, *Oriens Christianus*, C.I, Paris 1740, (yeniden basım Akademische Druck, Graz 1958), s. 499-502.
- Mükrimin Halil Yinanç, *Türkiye Tarihi Selçuklular Devri*, İstanbul 1944, s. 86-87; Osman Turan, *Selçuklular Zamanında Türkiye*, İstanbul 2004, s. 82.
- Niketas Khoniates, *Historia (Ioannes ve Manuel Komnenos Devirleri)*, çev. Fikret İşıltan, Ankara 1995, s. 23-24.
- Olshausen, Eckart, "Götter, Heroen und ihre Kulte in Pontos – ein erster Bericht", *Aufstieg und Niedergang der Römischen Welt*, II.18.3, Berlin – New York 1990, s. 1865-1906.
- Oluş Arık, "Malatya Ulu Camimin. Asli Planı ve Tarihi Hakkında", *Vakıflar Dergisi*, S.VIII, Ankara, 1969. s. 365-371.
- Özcan, Birsal, "Fouilles de la nécropole de Niksar (1982-1987)", *Pontica I, Recherches sur l'histoire du Pont dans l'Antiquité*, Paris 1991, s. 39-59.
- Price, S. R. F., *Ritüel ve İktidar, Küçük Asya'da Roma İmparatorluk Kültü*, çev. Taylan Esin, Ankara 2004.
- Plinius, *Natural History*, çev. H.Rackham, C.II, London 1947, VI. III. 9.
- Ruge, W., "Neocaesarea", *Paulys Real-Encyclopädie der Classischen Altertumswissenschaft*, C. 16, Stuttgart 1985, s. 2409-2413.
- Sözen Metin, *Anadolu Medreseleri, Selçuklu ve Beylikler Devri*, İstanbul 1972.
- Stephen Williams, *Diocletian and the Roman Recovery*, London 2000, s. 105, 222.
- Strabon, *Antik Anadolu Coğrafyası (Geographika: XII-XIII-XIV)*, çev. Adnan Pekman, İstanbul 2000, s. 42.
- Şerare Yetkin, *Anadolu'da Türk Çini Sanatının Gelişmesi*, İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Yay., İstanbul, 1986, s. 50, 51.
- Tanju Cantay, "Niksar Kırk Kızlar Kümbeti", *Sanat Tarihi Yıllığı*, IX-X, 1979-1980, İstanbul, 1981, s. 85.
- Thomas Alexander Sinclair, *Eastern Turkey: An Architectural and Archaeological Survey*, C.II, London 1989, s. 345-350.

- Thomas de Pinedo, Στέφανος. Περὶ πόλεων / *Stephanus. De urbibus*, Amsterdam 1678, s.490.
- Ü. Melda, Ermiş, “Neokaisareia/Niksar’da Roma ve Bizans Dönemine Ait Arkeolojik Veriler”. Höyük S. 7, Ankara, , 2014, 45.
- Van Dam, Raymond, “Hagiography and History: The Life of Gregory Thaumaturgus”, *Classical Antiquity*, S. 1 No.2(1982), ss. 272-308.
- William A. Jurgens, *The Fate of The Early Fathers*, C.1, Minnesota, 1970, s. 251.
- William J. Hamilton, *Researches in Asia Minor, Pontus and Armenia; with some account of their antiquities and geology*, C.1, London 1842, s. 346-347.
- 1973 Tokat İl Yıllığı, 127.

**TOKAT İLİ NİKSAR İLÇESİ 1. ve 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT SINIRLARI ve YÖNETİM PLAN SINIRI
İÇERİSİNDE 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ**

İLİ	TOKAT
İLÇESİ	NİKSAR
PLAN ÖLÇEĞİ	1/5000

PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ

PLANLAMA EKİBİ

ADI-SOYADI	MESLEĞİ	İMZA
SERDAR M. A. NİZAMOĞLU	ŞEHİR PLANCISI	
ERDEN GÜVEN	MİMAR	
ŞAHİN YILDIRIM	ARKEOLOG	
HANDE AKSOY	SOSYOLOG	
NÜVİT BAYAR	RESTORATÖR MİMAR	
DİLEK YÜRÜK	PEYZAJ MİMARİ	
LEVENT GEÇKALAN	UZMAN SANAT TARİHÇİSİ	