T.C
SUŞEHRİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ	07.03.2025	KARAR NUMARASI	44
Belediye Meclisini Teşkil Edenlerin Adı ve Soyadı	BELEDİYE MECLİS BAŞKANI : Ahmet Ayhan KAYAOĞLU. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER :Edanur Gökçe DÜZ, Mehmet ÖZKAN, Önder BAYRAM, Tuncer ÇATALTAŞ, Nazif KARKIN, İlhan ERDEN, Mahmut ÇAKIRTAŞ,Hakkı TOKGÖZ,Mücahit ÇİFCİ. TOPLANTIYA KATILMAYAN ÜYELER : Ali YAMAN, Çınar OLGUN		

GÜNDEM :

11-İmar Komisyon raporlarının görüşülmesi

KARAR NO : 44

Gündemin 11.maddesi olan, İmar Komisyon raporlarının görüşülmesine geçildi.

SUŞEHRİ BELEDİYE MECLİSİ
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Rapor Tarihi : 27.02.2025

Rapor No : 5

Toplantı Yeri : Suşehri Belediyesi İmar Komisyon Odası

Konu : Sivas Suşehri Yalnızbağlar mahallesi 39 ada 3 ve 15 parselin bulunduğu alanda Çay Bahçesi düzenlemesi

Komisyon İncelemesi:

Suşehri Belediye Meclisi'nin 07.02.2025 tarih ve 22 nolu kararında görüşülen, konunun inceleme ve değerlendirilmesi için İmar Komisyonuna havale edilen, Şehir Plancısı Okay YÜCER tarafından hazırlanan Sivas ili, Suşehri ilçesinin mevcut İmar Planı sınırları içinde bulunan ve aşağıda pafta numarası ile koordinat değerleri verilen bölgesinde açıklanan gerekçeler bağlamında İmar Planı Değişikliği yapılmasına karar verilmiş ve tarafımızdan rapor ekinde sunulan İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 / b maddesine göre incelenip onaylanması amacıyla rapor ekinde 3 takım olarak Suşehri Belediye Başkanlığına sunulmuştur.

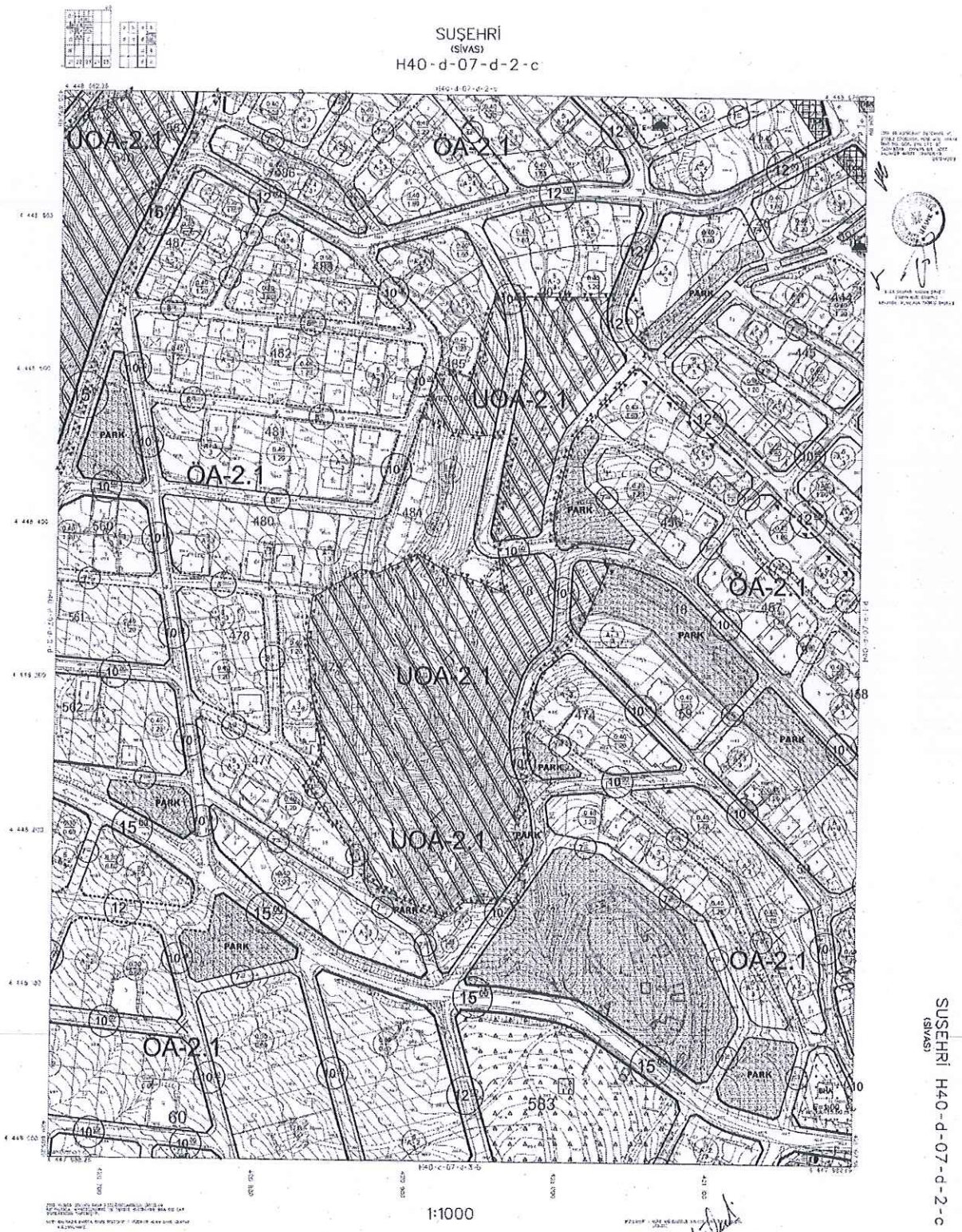
Suşehri Belediye Başkanlığı tarafından Yalnızbağlar Mahallesi sınırları içinde mahalleye hizmet verecek Sosyal Donatı alanı düzenlenmesine karar verilmiş ve bu amaçla uygun bir alan arayışına başlanmıştır. İmar Planı paftalarında ve zeminde yapılan incelemeler sonucunda mevcut uygulama imar planı sınırları içinde bulunan ve İmar Planı H 40.d.07.d.2.c paftasının 421.100 – 421.200 yatay ve 4.448.400 – 4.448.500 dikey koordinat değerleri arasında kalan ve tapunun Yalnızbağlar Mahallesi, 39 ada, 3 ve 15 numaralı parsellerin güneyinde park ve çay bahçesi alanı fonksiyonlu sosyal donatı alanı düzenlenmesinin uygun olacağı yönünde değerlendirmeler yapılmıştır. Yapılan değerlendirmeler sonrasında söz konusu alan üzerinde Park ve Çay Bahçesi alanı düzenlenmesi amacıyla Uygulama İmar Planı ve Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmasına karar verilmiş ve belediye meclisinde yapılan görüşmeler sonrasında İmar Planı Değişikliği yapılması yönünde karar alınmıştır. Alınan bu karar sonrasında tarafımızdan zeminde ve İmar Planı paftaları üzerinde gerekli inceleme ve değerlendirmeler yapılmış ve rapor ekinde sunulan İmar Planı Değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

Mevcut Uygulama İmar planında Ayrık Nizam 3 kat, 0.40 / 1.20 yapılanma koşullu konut alanı içinde kalan alan üzerinde hazırlanan plan değişikliği ile konut alanının 704 m^2 lik bölümü park ve çay bahçesi alanı olarak düzenlenmiş ve konut alanının kalan bölümü ise mevcut imar planındaki durumu ile olduğu gibi korunmuştur. Yapılan düzenleme ile oluşturulan park alanı Yalnızbağlar Mahallesinin sosyal donatı alanı gereksiniminin büyük oranda giderecek ve bölgede bulunan konut alanlarında yaşayacak nüfus için ortak

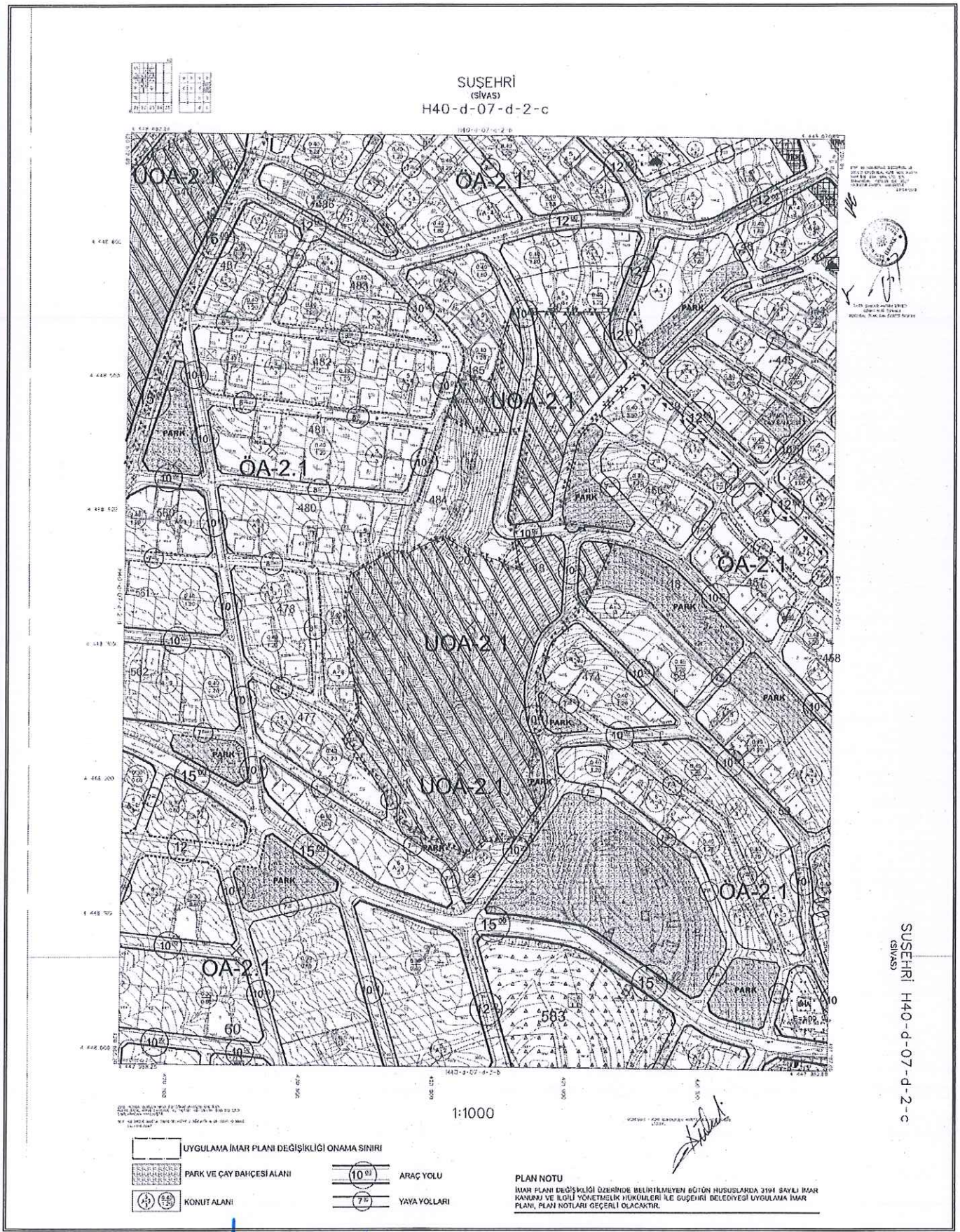
kullanım alanı taleplerini de karşılamış olacaktır. Yapılan plan değişikliği sonrasında konut alanının kalan bölümün üzerinde herhangi bir değişiklik yapılmamış mevcut İmar Planındaki fonksiyonu ve yapılanma koşulları olduğu gibi korunmuştur.

İmar Planı değişikliği bölgede nüfus artışına neden olmadığından yeni sosyal donatı alanları düzenlenmemiş, mevcut donatı alanlarının yeterli olduğu yönünde değerlendirme yapılmıştır. İmar Planı Değişikliği bölgede yeni nüfus artışına neden olmadığından ve park alanı düzenlenmesi amacıyla hazırlandığından Değer Artış Payı Yönetmeliği hükümlerine göre rapor düzenlenmesini gerektirecek bir plan değişikliği değildir. Dolayısıyla da; plan değişikliği için değer artış payı raporları düzenlenmeyecektir. İmar Planı Değişikliği yeni park alanı düzenlenmesi amacıyla gerçekleştirildiğinden Nazım İmar Planı paftası üzerinde de park alanının gösterilmesi gereklidir. Bu nedenle de nedeniyle sadece Uygulama İmar Planı paftası üzerinde plan değişikliği yapılmamış, Nazım İmar Planı paftası (H 40.d.07.d. paftası) üzerinde de değişiklik yapılarak planlar arasındaki bütünlük de sağlanmıştır. İmar Planı Değişikliği yapılan bölgenin mevcut Uygulama İmar Planı paftası ve Plan değişikliği paftasının görselleri aşağıda gösterilmiştir.

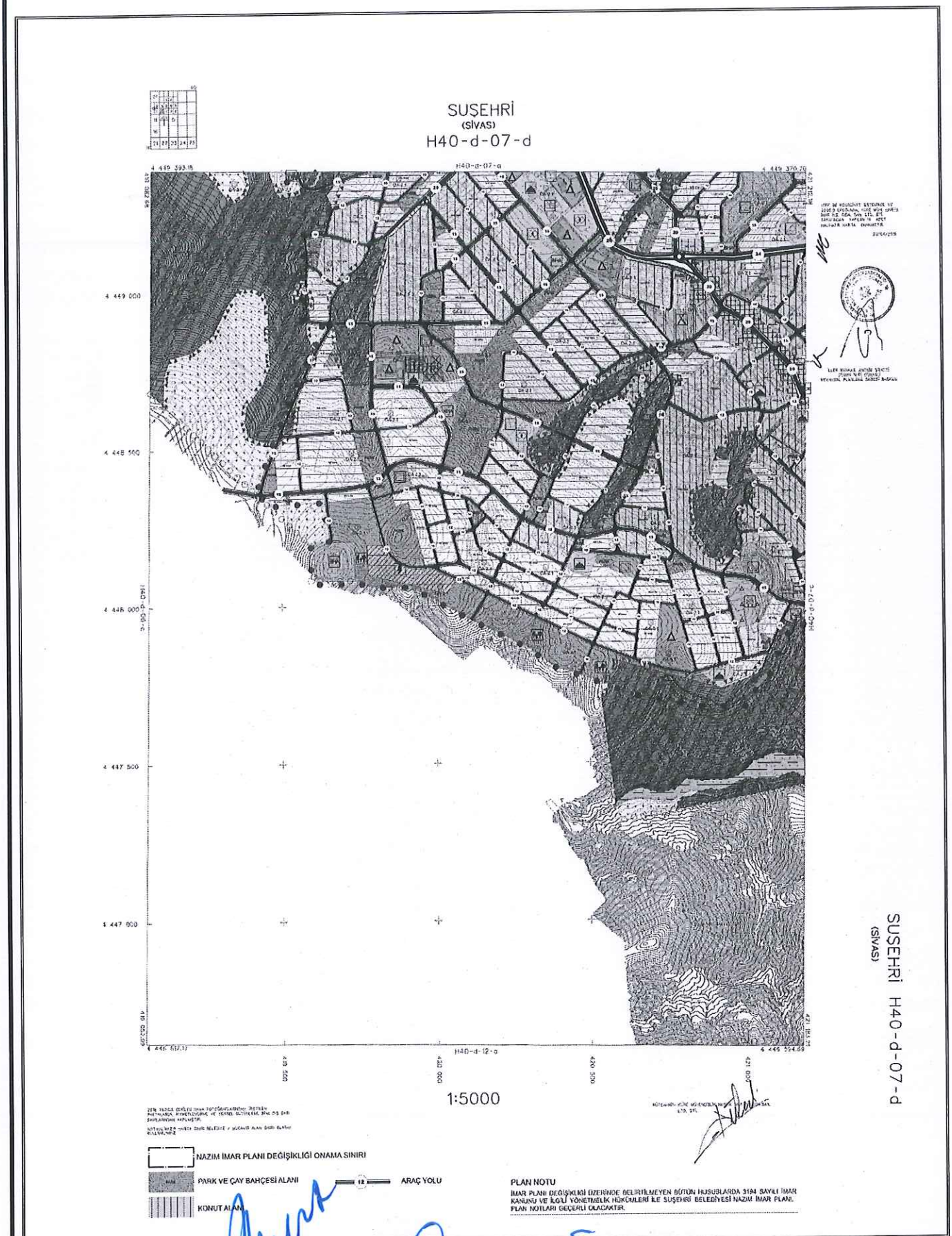
Mevcut Uygulama İmar Planı paftası



Uygulama İmar Planı Değişikliği Paftası



Nazım İmar Planı Değişikliği



Tarafımızdan yukarıdaki gerekçeler bağlamında ve yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak Yalnızbağlar Mahallesi 39 ada, 3 ve 15 numaralı parsellerin güneyinde Park ve Çay Bahçesi Alanı düzenlenmesi amacıyla hazırlanmış olan Uygulama İmar Planı değişikliği paftası ile Nazım İmar Planı Değişikliği paftası 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 / b maddesine göre incelenip onaylanmasına komisyonumuzca karar verilmiştir. 27.02.2025 tarihli Komisyon raporu komisyondan geldiği şekliyle Meclise sunuldu.

Mecliste yapılan işaretli oylama sonucu,
Meclis üyelerince oy birliği ile kabul edildi.

Ahmet Ayhan KAYAOĞLU Bld.Bşk.ve Meclis Başkanı	Edanur Gökçe DÜZ Katip Üye	İlhan ERDEN Katip Üye