T.C SUŞEHRİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI MECLİS KARARI			
KARAR TARİHİ	07.03.2025	KARAR NUMARASI	46
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 : 46

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

SUŞEHRİ BELEDİYE MECLİSİ
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Rapor Tarihi : 05.03.2025

Rapor No : 7

Toplantı Yeri : Suşehri Belediyesi İmar Komisyon Odası

Konu : Kemalpaşa Mahallesi, 165 Ada, 2-3 Ve 4 Numaralı Parseller Üzerinde Bulunan Ticaret+Turizm+Konut Alanının Yapılanma Koşullarının Yeniden Düzenlenmesi Amacıyla İmar Planı Değişikliği Yapılması

Komisyon İncelemesi:

Suşehri Belediye Meclisi'nin 04.03.2025 tarihli Meclis Toplantısında 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.

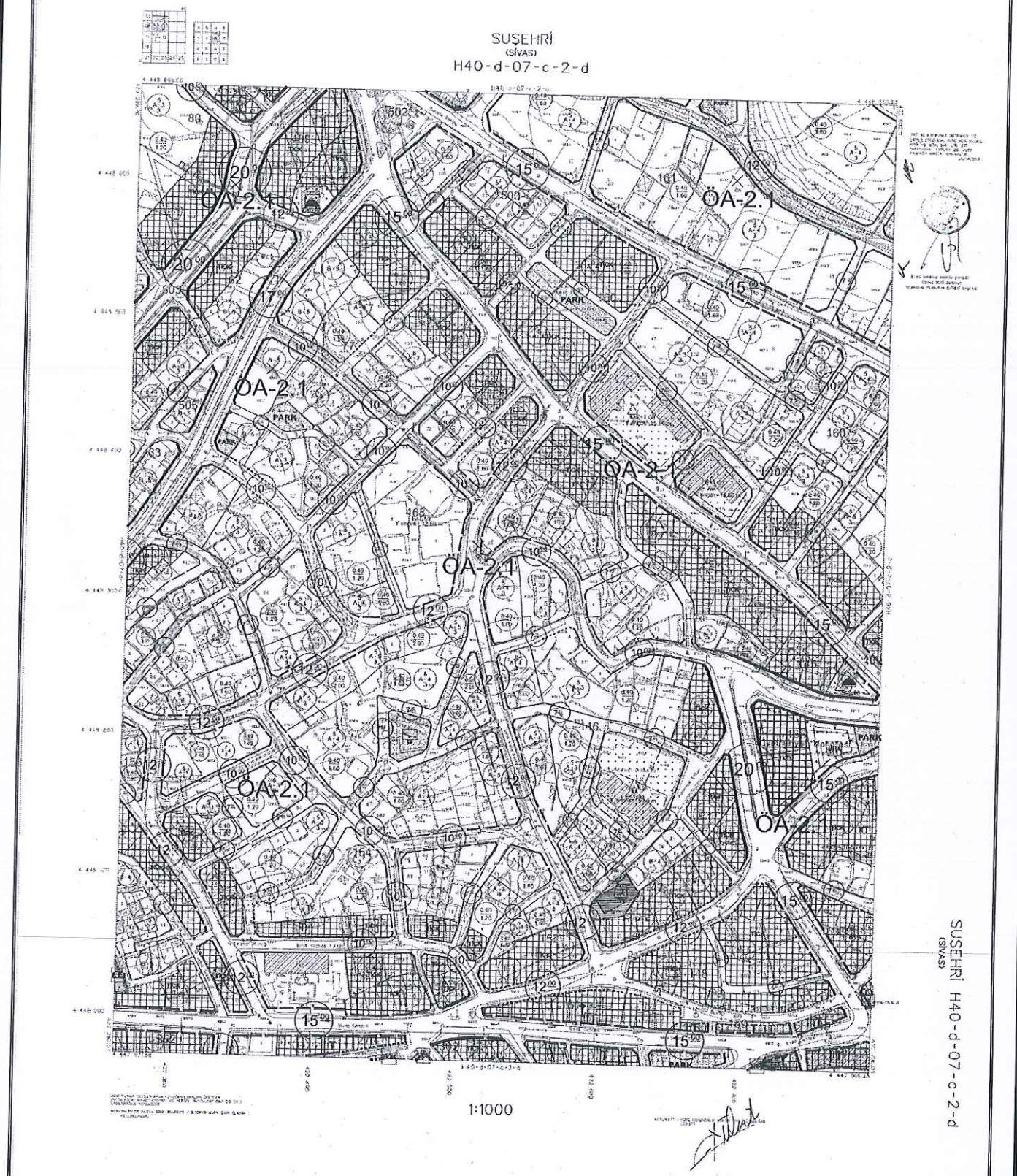
Suşehri ilçesi mevcut uygulama imar planı sınırları içinde bulunan ve İmar Planı H.40.d.07.c.2.d paftasının 422.700 – 422.800 yatay ve 4.448.100 – 4.448.300 dikey koordinat değerleri arasında kalan ve tapunun Kemalpaşa Mahallesi, 165 ada, 2, 3 ve 4 numaralı parseller Suşehri Belediyesi adına kayıtlı olup, mevcut imar planında 15,50 metre yüksekliğinde ve 2.00 emsal değerli Ticaret + Turizm + Konut Alanı (TİCTK) içinde yer almaktadır. Suşehri Belediye Başkanlığı tarafından söz konusu parseller üzerinde Belediyeye gelir temin etmek amacıyla Turizm + Ticaret + Konut amaçlı proje uygulaması yapılmasına karar verilmiş ve bu yönde hazırlanacak proje için yapılanma koşullarının artırılması amacıyla 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 Turizm + Ticaret + Konut alanı olarak planlanmış olan yapı adası 2.00 emsal ve 15,50 metre maksimum yapı yüksekliği değerlerine göre düzenlenmiştir. Alanın bütün cephelerinde 5 metre yapı yaklaşma sınırları uygulanmış ve bu sınırlar plan değişikliği paftası üzerinde de gösterilmiştir. Suşehri Belediyesi tarafından söz konusu parseller üzerinde gerçekleştirilecek projelendirme çalışmaları için mevcut yapılanma koşullarının yetersiz kalabileceği düşünülmüş ve kat adedinin 1 kat

artırılarak emsal değerinin de 2,80 e çıkarılması amacıyla plan değişikliği yapılmasına karar verilmiştir. Parsellerin bulunduğu 165 adanın kuzey ve batısında 20 metre güneyinde ise 15 metre genişliğinde araç yolları olması kat adedinin 1 kat artırılması için yeterli yol genişlikleri olması sonucunu doğurmuştur. Parsellerin doğusu ise Belediye Hizmet Alanı ile komşudur. Plan Değişikliği yapılan parsellerin bulunduğu bölgedeki diğer yapı adalarının yapılanma koşullarında ve fonksiyonlarında ise herhangi bir değişiklik yapılmamış, mevcut İmar Planındaki durumları 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 Suşehri Belediyesi adına kayıtlı mülkiyetler üzerinde gerçekleştirildiğinden 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 yapılanma koşullarının değiştirilmesi amacıyla hazırlandığından ve yapılanma koşullarının Nazım İmar Planı paftalarında gösterilmemesi nedeniyle sadece Uygulama İmar Planı paftası üzerinde plan değişikliği yapılmış, Nazım İmar Planı paftası (H 40.d.07.c. paftası) üzerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. İmar Planı Değişikliği yapılan 165 ada 2, 3 ve 4 numaralı parsellerin bulunduğu bölgenin mevcut Uygulama İmar Planı paftası ve Plan değişikliği paftasının görselleri aşağıda gösterilmiştir.

Mevcut Uygulama İmar Planı paftası



Uygulama İmar Planı Değişikliği Paftası

Tarafımızdan yukarıdaki gerekçeler bağlamında ve yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak Kemalpaşa Mahallesi 165 ada, 2, 3 ve 4 numaralı parsellerin bulunduğu Ticaret + Turizm + Konut (TİCTK) alanının yapılanma koşullarının yeniden düzenlenmesi amacıyla hazırlanmış olan Uygulama 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