

T.C
SUŞEHİRİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

DÖNEMİ: 2026	TARİH :06.07.2026	BİRLEŞİM NO : 2 OTURUM NO : 1	KARAR NO :106
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, İlhan ERDEN, Mahmut ÇAKIRTAŞ, Hakkı TOKGÖZ, Mücahit ÇİFCİ . TOPLANTIYA KATILMAYAN ÜYELER : Nazif KARKIN, Ali YAMAN, Çınar OLGUN .		

GÜNDEM :

10-İmar Komisyon raporlarının görüşülmesi

KARAR NO : 106

Gündemin 10.maddesi olan, İmar Komisyon raporlarının görüşülmesine geçildi.

SUŞEHİRİ BELEDİYE MECLİSİ
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Rapor Tarihi : 06.07.2026

Rapor No : 15

Toplantı Yeri : Suşehri Belediyesi İmar Komisyon Odası

Konu : Yalnızbağlar Mahallesi, 45 Ada, 49-51-52-54-55-56-60-89-90-130-134-149 Ve 271 Numaralı Parseller Üzerinde Bulunan Sanayi Alanları, Park Alanları İle Yaya Ve Araç Yollarının Yeniden Planlanması Amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği

Komisyon İncelemesi:

Belediye Meclisinin 03.06.2026 tarihli oturumunda İmar Komisyonuna gönderilen 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.

SUŞEHİRİ (SİVAS) BELEDİYESİ

YALNIZBAĞLAR MAHALLESİ 45 ADA ÜZERİNDE BULUNAN SANAYİ ALANLARI, PARK ALANLARI VE YOLLAR



Suşehri Belediyesi mevcut uygulama imar planı sınırları içinde bulunan ve İmar Planı H 40.d.07.a.3.b – H 40.d.07.a.3.c – H 40.d.07.b.4.a. ve H 40.d.07.b.4.d paftalarının 421.000 – 421.600 yatay ve 4.449.900 – 4.450.500 dikey koordinat değerleri arasında kalan ve tapunun Yalnızbağlar Mahallesi, 45 ada, 49-51-52-54-55-56-60-89-90-130-134-149 ve 271 numaralı parseller 107.680,90 m² büyüklüğünde olup, Sanayi Alanları, Park Alanları ile yaya ve araç yolları olarak planlanmıştır. Alanın mevcut İmar Planındaki arazi kullanım değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Fonksiyon Adı	Adet	Oran	Büyüklük (m ²)
PARK ALANLARI	2	%9.36	10078.17
SANAYİ TESİSİ ALANLARI	5	%76.88	82732.81
YOL VE OTOPARKLAR		%13.76	14807.92
TOPLAM ALAN		%100.00	107680.90

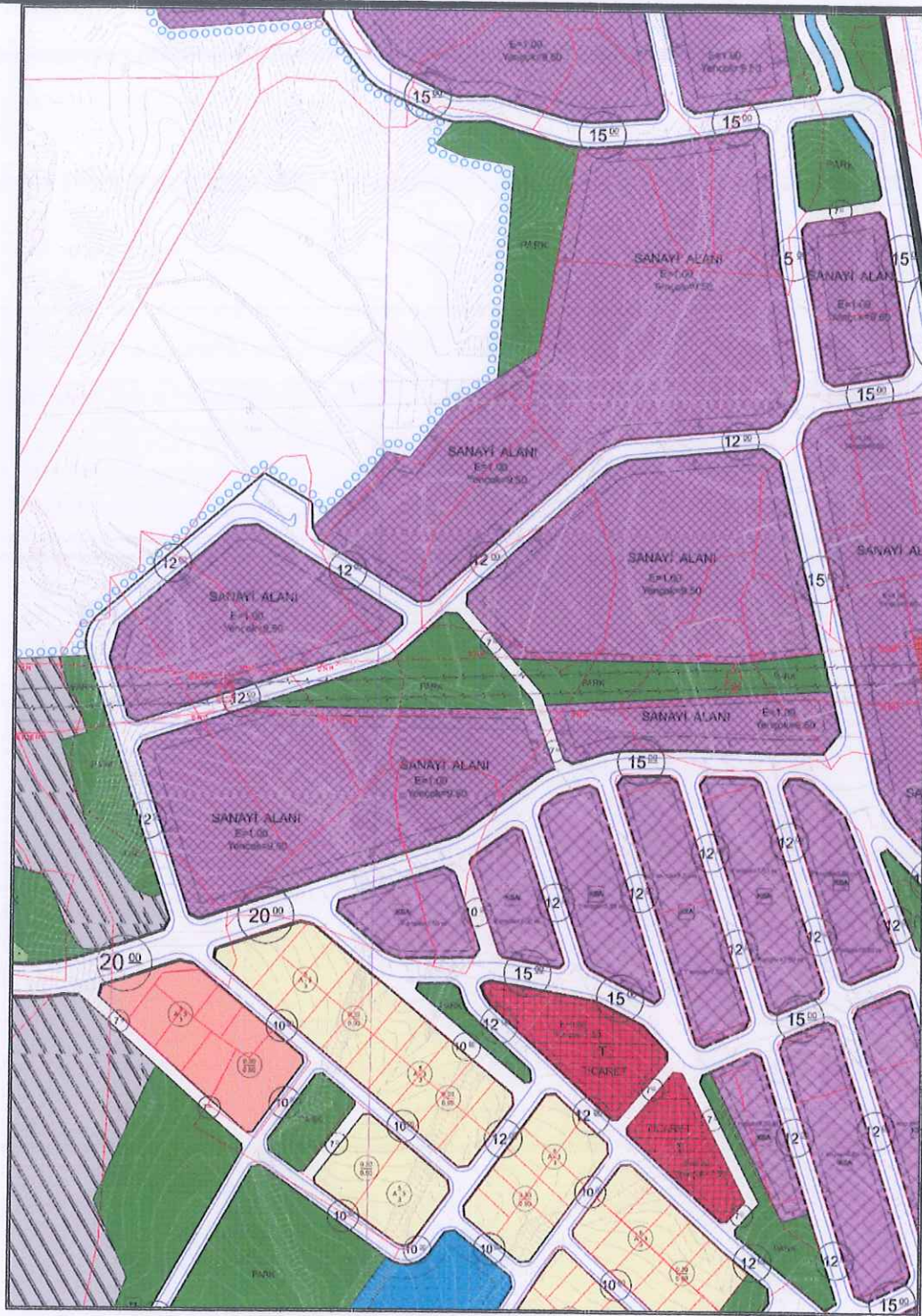
Yukarıdaki tabloda da görüldüğü üzere İmar Planı Değişikliğine konu olan bölge Sanayi Alanları olarak planlanmış ve mevcut Suşehri Küçük Sanayi Sitesinin kuzeyinde yer almaktadır. Bölgenin ortasında doğu – batı yönünde Enerji Nakil Hattı geçmekte ve tabloda belirtilen Park alanları bu Enerji Nakil Hattının geçtiği güzergahta yapılanmalar için kullanılmayacak bölgelerde planlanmıştır. 5 adet Sanayi adası ve bu adalar arasında düzenlenmiş olan 12 ve 15 metre genişliğindeki araç yolları ile 7 metre genişliğindeki yaya yolu sanayi alanlarına hizmet verecek ulaşım kanalları olup, sanayi alanlarının tamamı belirtilen bu yollardan cephe almaktadır.

Su ehri Belediye Başkanlığı tarafından ilçedeki Sanayi taleplerinin artması ve sanayi parselleri oluşturulması amacıyla uygun sanayi alanları belirlenmiş ve öncelikle plan değişikliği yapılacak bu bölgedeki Sanayi Alanlarının uygun olduğu değerlendirilmiştir. Ancak mevcut Uygulama İmar Planında bölgede bulunan Enerji Nakil Hatlarına göre planlama yapılmamış olduğu ve dolayısıyla da mevcut İmar Planına göre yapılacak İmar Uygulamalarında sakıncalar ortaya çıkacağı belirlenmiş ve bu nedenle de İmar Planı Değişikliği yapılarak bölgenin yeniden planlanmasına karar verilmiştir. 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.

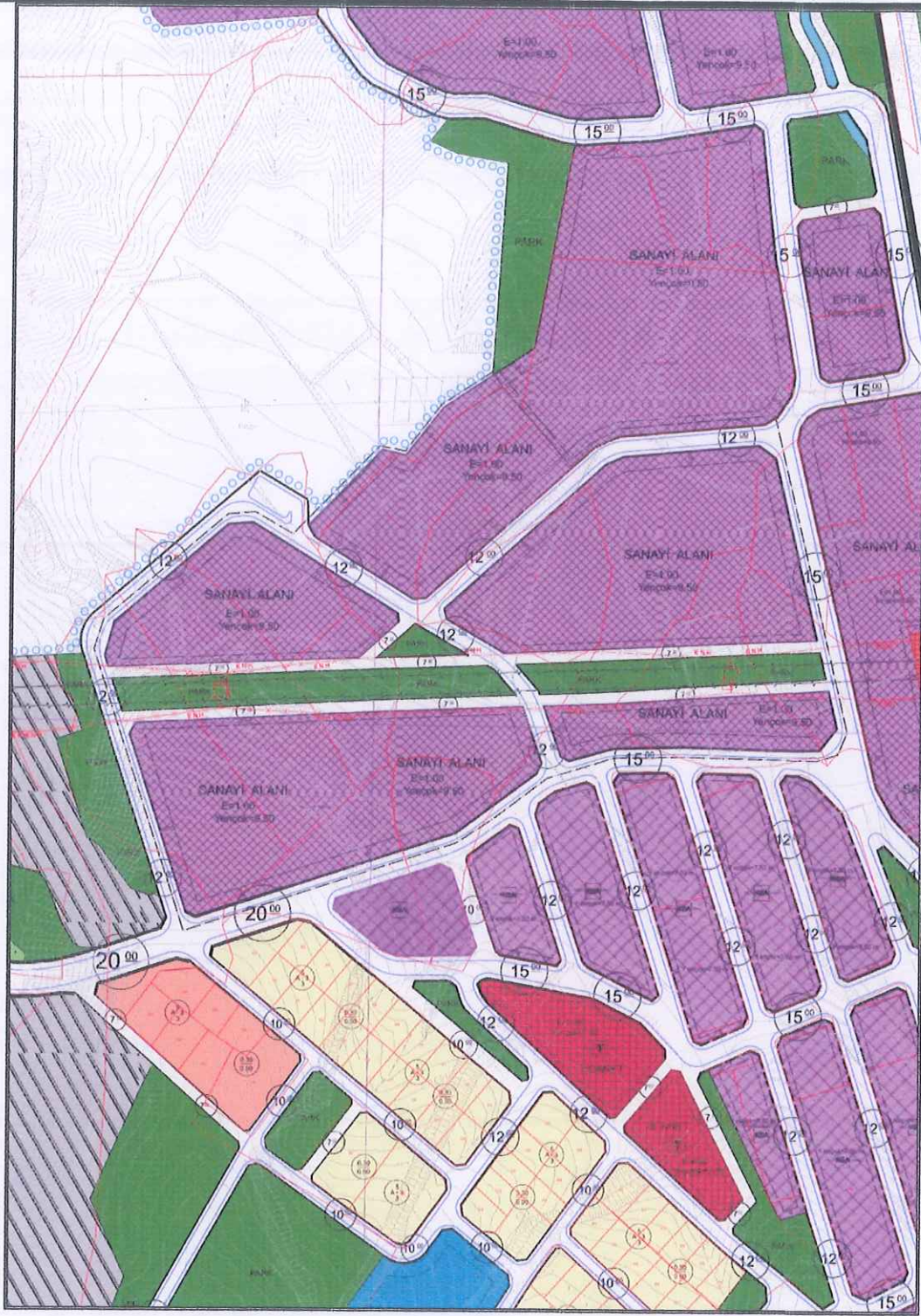
Plan değişikliğine konu alanda öncelikle Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı dikkate alınarak park alanları ile sanayi alanları 7 metre genişliğindeki yaya yolları ile birbirinden ayrılmış ve sanayi alanlarının bütün cephelerinin yollardan cephe alması sağlanmıştır. Alanın batısında bulunan sanayi adaları arasında da park alanı düzenlenmiş ve böylelikle de park alanlarının s rekliiliği sağlanmıştır. Mevcut Uygulama İmar Planında bulunan 7 metre genişliğindeki yaya yolunun genişliği 12 metreye çıkarılarak araç yoluna d n  t r lm   ve bu yol, kuzeyden gelen 12 metre genişliğindeki araç yolu ile bağlantı sağlayacak şekilde planlanarak alanın güneyinde bulunan 15 metre genişliğindeki araç yoluna bağlanmıştır. Araç yollarının ve yaya yollarının yeniden planlanması sonrasında Sanayi Adalarının son durumları ortaya çıkmış ve yapı yaklaşma sınırları da adaların son durumları dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir. Plan değişikliği yapılan bölgede bulunan Sanayi Adalarının mevcut Uygulama İmar Planındaki yapılanma koşulları ise deği tirilmemi , mevcut imar planındaki değerler korunmuştur. Plan değişikliği sonrasında bölgede ortaya çıkan arazi kullanım değerleri ise aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Fonksiyon Adı	Adet	Oran	Büyüklük (m ²)
PARK ALANLARI	3	%9.14	9840.02
SANAYİ TESİSİ ALANLARI	5	%72.67	78202.30
YOL VE OTO PARKLAR		%18.19	19576.58
TOPLAM ALAN		%100.00	107680.90

İmar Planı değişikliği yapılan bölgelerin mevcut imar planı ile İmar Planı Değişikliği görselleri aşağıda gösterilmiştir.



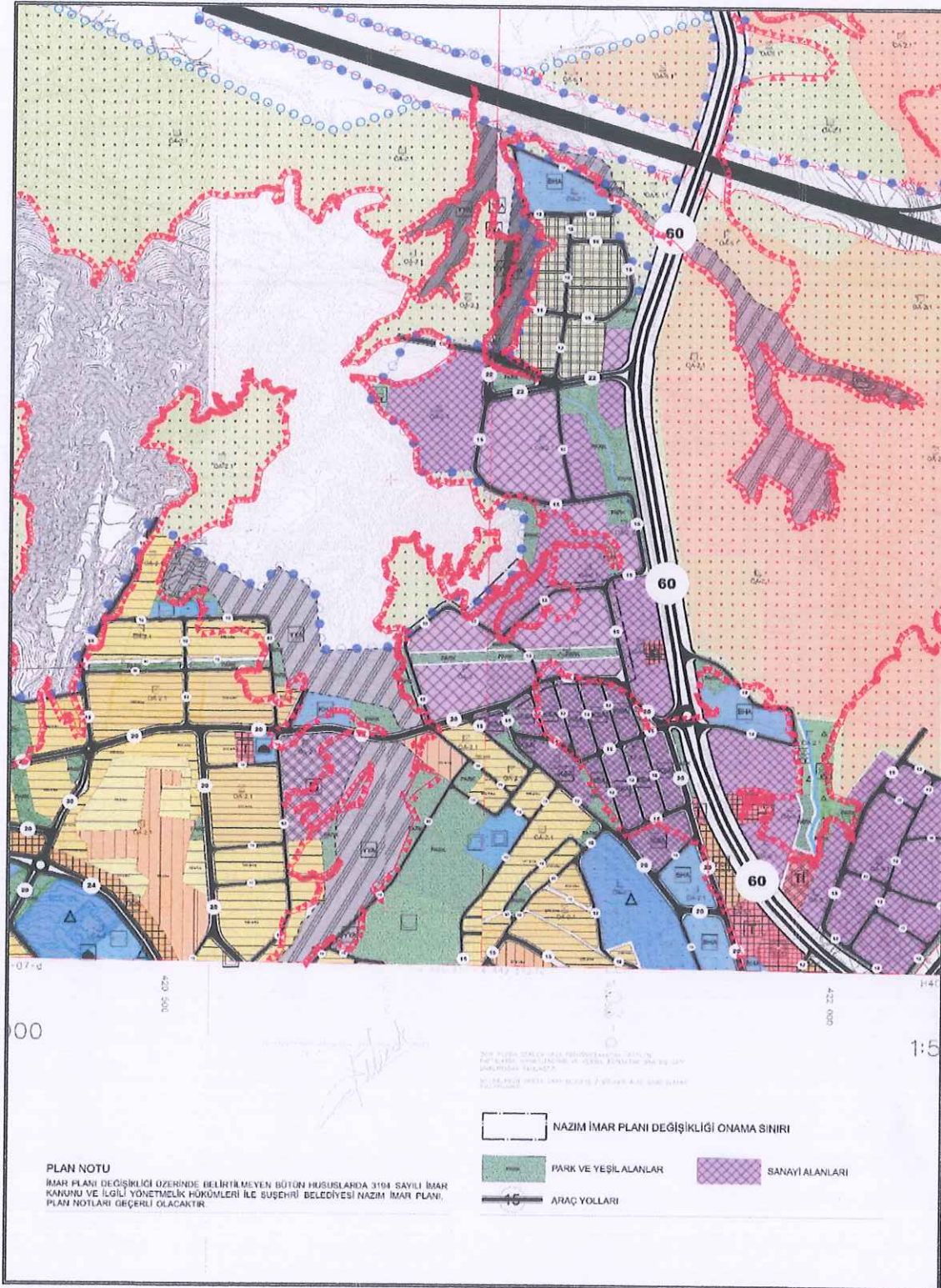
Mevcut Uygulama İmar Planı



Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yalnızbağlar Mahallesi, 45 ada, 49-51-52-54-55-56-60-89-90-130-134-149 ve 271 numaralı parsellerin bulunduğu bölge üzerindeki karşılaştırmalı arazi kullanım tablosu aşağıda gösterilmiştir. Tabloda sanayi alanlarında ve park alanlarında azalma gerçekleşmiş, yollar ise artmıştır. Yolların artmasının nedeni bölgenin ortasında planlanmış olan park alanları ile sanayi alanları arasında 7 metre genişliğinde yollar planlanması ve mevcut imar planındaki 7 metrelik yolun genişliğinin 12 metreye çıkarılması nedeniyle yol alanlarındaki artış olmasıdır.

Fonksiyon Adı	Adet	Mevcut İmar Planı		İmar Planı Değişikliği		
		Oran	Büyükölük (m ²)	Adet	Oran	Büyükölük (m ²)
PARK ALANLARI	2	%9.36	10078.17	3	%9.14	9840.02
SANAYİ TESİSİ ALANLARI	5	%76.88	82732.81	5	%72.67	78202.30
YOL VE OTOPARKLAR		%13.76	14807.92		%18.19	19576.58
TOPLAM ALAN		%100.00	107680.90		%100.00	107680.90



Nazım İmar Planı Değişikliği

Yalnızbağlar Mahallesi, 45 ada, 49-51-52-54-55-56-60-89-90-130-134-149 ve 271 numaralı parsellerin bulunduğu bölge üzerinde yukarıdaki gerekçeler bağlamında gerçekleştirilen İmar Planı Değişikliği fonksiyon alanlarının sınırlarında ve araç yollarının yeni güzergahlarda planlanması nedeniyle sadece Uygulama İmar Planı paftaları üzerinde plan değişikliği yapılmamış, Nazım İmar Planı paftaları (H 40.d.07.a ve H 40.d.07.b paftaları) üzerinde de plan değişikliği yapılarak planlar arasındaki bütünlük de sağlanmıştır.

İmar Planı Değişikliği bölgede konut alanlarında nüfus artışına neden olmadığından sadece sanayi alanları, park alanları ve yollar üzerinde gerçekleştirildiğinden yeni sosyal ve teknik donatı alanları planlanmamış, mevcut donatı alanlarının yeterli olduğu yönünde değerlendirmeler yapılmıştır. İmar Planı Değişikliği Suşehri Belediyesi tarafından resen gerçekleştirildiğinden ve mevcut donatı alanlarında azalmalar gerçekleşmesi nedeniyle plan değişikliği için Değer Artış Payı Yönetmeliği (DAP Yönetmeliği) hükümleri uygulanmayacaktır.

Yukarıda açıklanan gerekçeler bağlamında, sanayi alanlarının sınırlarının yeniden düzenlenmesi, araç yollarının ve mevcut park alanının sınırlarının değiştirilerek yeniden planlanması amacıyla Yalnızbağlar Mahallesi, 45 ada, 49-51-52-54-55-56-60-89-90-130-134-149 ve 271 numaralı parseller üzerinde hazırlanmış olan Uygulama İmar Planı değişikliği paftaları ile Nazım İmar Planı Değişikliği paftaları 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 / b maddesine göre incelenip onaylanmasına komisyonumuzca oy birliği ile karar verildi.

06.07.2026 Tarihli komisyon raporu komisyondan geldiği şekliyle meclise sunuldu.

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

Ahmet Ayhan KAYAÖZLÜ
Meclis Başkanı

Edanur Gökçe DÜZ
Katip Üye

İlhan ERDEN
Katip Üye