

MECLİS KARARI

			MECLİSİ TEŞKİL EDENLER	
Karar No	2026/40		Mehmet ÖZTÜRK	Muhlis ERDOĞAN
Oturum No/S. No	10	1	Mustafa BUDAK	Efrail ÜNLÜER
Karar Tarihi	02.10.2026		Hüseyin AYDIN	Mehmet BAŞER
Karar Saati	14:10		İhsan GÜRSOY	Orhan KİP
			Ahmet GÖKAY	
			Hamit KARABULUT	
Karar Özeti	SULARBAŞI MAHALLESİ 251 ADA 6-7-8-14-15-23 PARSELLER VE 252 ADA 5-18 PARSELLERE İLİŞKİN NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANINDA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ			

Belediye Meclisi Belediye Başkanı Mehmet ÖZTÜRK'ün Başkanlığında 02/10/2026 Cuma günü saat:14:00'da Üyelerden Mustafa BUDAK,Hüseyin AYDIN,İhsan GÜRSOY,Ahmet GÖKAY,Hamit KARABULUT,Muhlis ERDOĞAN,Efrail ÜNLÜER,Mehmet BAŞER,Orhan KİP'in iştiraki ile Belediye Meclisi olağan toplantısı yapıldı.

Meclis toplantılarının kayıt altına alınabilmesi için kamera sistemi kurularak görüntülü kayıt sistemini kullanılıp Kullanılmaması için yapılan oylamada oy birliği ile kayıt altına alınmamasına karar verildi.

Bir önceki meclis kararı ve tutanakları (04/09/2026 tarih ve 2026/39) Belediye Meclis Üyelerine dağıtıldı ve okundu.

Ekseriyet Tamam Olduğundan Gündemimizin 1. maddesi olan Fen İşleri Müdürlüğü'nün hazırlamış olduğu Sularbaşı Mahallesi 251 Ada 6-7-8-14-15-23 Parseller ve 252 Ada 5-18 Parsellere İlişkin Nazım Ve Uygulama İmar Planında İmar Plan Değişikliği konusunun görüşülmesine geçildi.

YAPILAN GÖRÜŞME SONUNDA:

İlçemiz, Sularbaşı mahallesi sınırlarında yer alan 251 ada 6-7-8-14-15-23 parseller ve 252 ada 5-18 nolu parselleri kapsayan yaklaşık 2,79 hektarlık planlama alanına yönelik olarak; 251 ada 23 parsel maliki tarafından vekaleten yetkilendirilen Şehir Planlama Ofisi müellifliğinde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi İdaremize sunulmuştur.

Söz konusu plan değişikliği önerisi, Belediye Başkanlık Makamı'nın 22/09/2026 tarihli yazılı emri ve talimatları gereği Müdürlüğümüz teknik personellerince oluşturulan 21/09/2026 tarihli Teknik İnceleme Raporu, başvuru dosyasında yer alan İmar Planı Açıklama Raporu ve imar planı değişikliği paftaları ve Kentsel ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu doğrultusunda, alanın mevcut imar durumu ile teklif edilen yeni kurgusuna ait karşılaştırmalı teknik sunum aşağıda bilgilerinize sunulmaktadır;

252 Ada 18 Parsel;

Mevcut Durum: Şahıs mülkiyetindeki hisseli bu taşınmaz, yürürlükteki imar planında Anaokulu Alanı ve Yol Alanı olarak ayrılmıştır. Yapılaşma koşulları Emsal: 0,50 Yen çok: 6,50 metredir. Yapı yaklaşma mesafeleri; kuzey ve doğu istikametindeki imar yolundan 5 metre, güney sınırındaki komşu Konut Alanı olarak planlı 252 ada 5 parselden ise 15 metre olarak belirlenmiştir.

Öneri Durum: Söz konusu parsel özelinde sunulan plan değişikliği teklifinde, taşınmazın mevcut yapılaşma koşullarında veya fonksiyonunda herhangi bir değişiklik yapılmadığı tespit edilmiştir.

252 Ada 5 Parsel;

Mevcut Durum: Mülkiyeti Belediyemize ait olan taşınmaz, yürürlükteki imar planında Konut Alanı ve kısmen Yol Alanı olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları Emsal: 0.60, Yen çok: 12.50 metredir. Çekme mesafeleri doğu, batı ve güney yönlerindeki imar yollarından 5 metre; kuzeydeki 252 ada 18 parsel numaralı Anaokulu Alanından da 5 metre olarak belirlenmiştir.

Öneri Durum: Taşınmazın Konut Alanı olarak planlı 8.394,74 m²'lik kısmının; 1.800,68 m²'sinin Park

Alanı, kalan 6.594,57 m²'lik kısmının ise Konut Alanı olarak düzenlenmesi teklif edilmiştir. Yapılaşma koşulları (Emsal: 0.60, Yen çok: 12,50 m) aynen korunmuştur. Konut Alanının imar yollarına yönelik çekme mesafesi 5 metre olarak korunurken, yeni önerilen Park Alanı sınırından itibaren 3 metre yapı yaklaşma mesafesi öngörülmüştür.

251 Ada 7 Parsel;

Mevcut Durum: Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan taşınmaz, yürürlükteki imar planında 2 adet Park Alanı (2.551,37 m²) ve Yol Alanı (1.210,64 m²) olarak planlıdır.

Öneri Durum: Taşınmazın 2.454,46 m²'lik kısmının Park Alanı, 1.307,55 m²'lik kısmının ise Yol Alanı olarak yeniden düzenlenmesi teklif edilmiştir.

251 Ada 8 Parsel;

Mevcut Durum: Şahıs mülkiyetindeki taşınmaz, yürürlükteki planda Ticaret Alanı (Emsal: 1,50 Yen çok: 15,50 m) fonksiyonuna sahiptir. İmar yoluna 3 cephesi bulunmakta olup yapı yaklaşma mesafesi 5 metre, komşusunda bulunan 251 ada 6 nolu parsel ile yönetmeliğe göre 3,5 metredir.

Öneri Durum: Öneri imar planı teklifinde, taşınmazın mevcut imar durumuna, fonksiyonuna ve yapılaşma koşullarına ilişkin herhangi bir değişiklik getirilmemiştir.

251 Ada 6 Parsel;

Mevcut Durum: Şahıs mülkiyetindeki taşınmaz, yürürlükteki planda Ticaret Alanı, Yol Alanı ve Park Alanı olarak planlıdır (Emsal: 1.50, Yen çok: 15,50 m). Mevcut alan dağılımı; Park Alanı 189,59 m², Yol Alanı 280,23 m², Ticaret Alanı ise (11,66 m²'lik yoldan ihdas dahil) 1.461,19 m²'dir. Parselin yapı yaklaşma mesafeleri doğu ve batı yönündeki imar yollarından planla 5 metre olarak belirlenmiş, 251 ada 23 parsel ile 251 ada 8 parselden yönetmelik gereği 3,5 metre bahçe mesafesi bulunmaktadır.

Öneri Durum: Taşınmazın yapılaşma koşulları korunmuş; ancak alan dağılımları Park Alanı: 55,54 m², Yol Alanı: 298,74 m², Ticaret Alanı: 1.576,74 m² (yoldan ihdas dahil) olacak şekilde teklif edilmiştir. Mevcut yapıların durumu gerekçe gösterilerek Hazineye ait 7 parseldeki park alanının daraltılması pahasına yol aksı kaydırılmıştır. Bu durum, Ticaret imar adasında ekstra büyümeye ve parsel yoğunluğunun artmasına neden olmuştur. Öneri planda, komşu 23 parsel farklı bir fonksiyon verilerek iki parsel birbirine bitişik iki ayrı imar adası olarak kurgulanmış, ancak aralarındaki çekme mesafesi yapı yaklaşma kararı ile yine 3.5 metre olarak tanımlanmıştır. Doğu ve batı tarafındaki imar yollarından 5 metre yapı yaklaşma mesafesi ve 251 ada 8 parsel tarafındaki 3,5 metrelik yapı yaklaşma mesafelerinde değişiklik görülmemiştir.

251 Ada 23 Parsel;

Mevcut Durum: Mülkiyeti şahsa (Sabri ÇOBAN) ait taşınmaz, mevcut planda Ticaret Alanı (Emsal: 1,50 Yen çok: 15,50 m) olarak planlıdır. Yola 3 cephesi bulunmakta ve planla 5 metre çekme mesafesi uygulanmaktadır. 6 parsel numaralı komşu parsel ile arasında ise yönetmeliğe göre 3,5 metre bahçe mesafesi mevcuttur.

Öneri Durum: Taşınmazın fonksiyonu Ticaret+Konut Alanı olarak değiştirilmiş, yapılaşma koşulları Emsal: 1,50 Yen çok: 15,50 m. olarak belirlenmiştir. 23 parsel ile 15 parsel arasında kalan ve daha önce imar uygulaması sonucu terki yapılan 7 metrelik imar yolu kapatılarak bu imar adasına dahil edilmiş ve mevcut plandaki 5 metrelik yoldan çekme mesafesi ortadan kaldırılmıştır. Mevcut yapıların durumu gerekçe gösterilerek Hazineye ait 7 parseldeki park alanının daraltılması pahasına yol aksı kaydırılmıştır. Bu durum, Ticaret+Konut imar adasında ekstra büyümeye ve parsel yoğunluğunun artmasına neden olmuştur. Taşınmazın batı ve doğu cephelerinde 5 metre, 6 nolu parsel bitişik planlanan imar ada fonksiyonuna olan sınırında ise 3,5 metre yapı yaklaşma mesafesi planla tanımlanmıştır. Öneri durum itibarıyla yoldan ihdas edilecek alanlar olduğundan,

taşınmazın yeniden imar uygulamasına girmesi gerekmektedir.

251 Ada 15 Parsel;

Mevcut Durum: Şahıs mülkiyetindeki taşınmaz, yürürlükteki planda Ticaret+Konut Alanı (Emsal: 0.60, Yen çok: 12,50 m) olarak planlıdır. Tapu kaydında "4 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" vasfındadır (Yapı Ruhsatı tarihi: 16.12.2010 - Ruhsat No: 2010/7, Yapı Kullanma İzin Belgesi tarihi: 05.02.2014 - No: 2014/1 - Toplam İnşaat Alanı: 904,56 m²). Batı ve güney cephelerindeki yoldan 5 metre, doğu cephesinde bulunan yoldan 10 metre yola çekme mesafesi; kuzeydeki 14 parselden ise 3 metre bahçe mesafesi bulunmaktadır.

Öneri Durum: Taşınmaz Ticaret+Konut Alanı fonksiyonu değiştirilmeden, yapılaşma koşulları Emsal: 1,50 Yen çok: 15,50 metreye yükseltilerek yoğunluk artışı getirilmiştir. 23 parsel ile arasındaki 7 metrelik imar yolunun kapatılmasıyla mevcut 5 metrelik çekme mesafesi iptal edilmiştir. Mevcut yapıların durumu gerekçe gösterilerek Hazineye ait 7 parseldeki park alanının daraltılması pahasına yol aksı kaydırılmıştır. Bu durum, Ticaret+Konut imar adasında ekstra büyümeye ve parsel yoğunluğunun artmasına neden olmuştur. Doğru cephesindeki yol çekme mesafesi planla 10 metreden 5 metreye düşürülmüş, güney cephesi yönetmeliğe göre 3,5 metre, kuzeydeki 14 parsel sınırından ise planla 3,5 metre yapı yaklaşma mesafesi tayin edilmiştir. Öneri plandaki konumu gereği yoldan ihdas işlemleri doğduğundan, taşınmazın imar uygulaması görmesi zorunludur.

251 Ada 14 Parsel;

Mevcut Durum: Şahıs mülkiyetindeki taşınmaz, yürürlükteki planda Ticaret+Konut Alanı (Emsal: 0.60, Yen çok: 12,50 m) olarak planlıdır. Batı ve kuzey cephelerinde planla 5 metre, doğu cephesinde planla 10 metre yola çekme mesafesi; güneydeki 15 parselden ise yönetmeliğe göre 3 metre bahçe mesafesi bulunmaktadır.

Öneri Durum: Taşınmazın mevcut fonksiyonu ve yapılaşma koşulları korunmuştur. Ancak mevcut yapıların durumu gerekçe gösterilerek Hazineye ait 7 parseldeki park alanının daraltılması pahasına yol aksı kaydırılmıştır. Bu durum, Ticaret+Konut imar adasında 9,70 m²'lik ekstra büyümeye ve parsel yoğunluğunun artmasına neden olmuştur. Doğru cephesindeki yoldan çekme mesafesi planla 10 metreden 5 metreye düşürülmüş; batı ve kuzey cephelerindeki 5 metrelik mesafe ile güneydeki 15 parsel sınırından bırakılan 3 metrelik çekme mesafesi aynen korunmuştur. Parselde oluşan geometrik değişiklik ve yoldan ihdas durumları nedeniyle, taşınmazın imar uygulamasına tabi tutulması gerekmektedir.

Müdürlüğümüzce yapılan teknik inceleme, analiz ve mevzuat süzgeci neticesinde; söz konusu imar planı değişikliği teklifinin içerik ve usul yönünden kentsel planlama esasları ile tam uyum sağlayamadığı mütalaa edilmiş olup, ulaşılan teknik tespitler aşağıda özetlenmiştir:

- **Muvafakat ve Kurum Görüşleri Eksikliği:** Planlama alanında çok sayıda şahıs parselinin yanı sıra Maliye Hazinesi ve Belediye mülkiyetleri yer almasına karşın, tadilat dosyasının yalnızca tek bir şahıs parseli malikinin talebi ve vekaleti doğrultusunda hazırlandığı; ayrıca kentsel kullanım alanlarını, ulaşım akslarını ve hazine taşınmazının durumunu doğrudan etkileyen bu işleme dair Milli Emlak Müdürlüğü başta olmak üzere ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin dosya kapsamında bulunmadığı görülmüştür.
- **Belediye Hak ve Menfaatleri ile Yapısal ve Teknik Durum:** İmar planı paftası üzerinde yapılan sayısal incelemede;
 - Park alanının bulunduğu mevcut ada kenarları üzerinde ve plan fonksiyonlarında teknik çizim hataları tespit edilmiştir. Müellif tarafından hazırlanan plan açıklama raporunda park alanının "yaklaşık 1800 m²" olarak belirlendiği, sayısal plan paftasında ise 1800,68 m² olarak mükerrer gösterildiği görülmüştür. Ancak yapılan teknik çizime göre, 252 ada 5 parselde ayrılan park alanının aslında 1800,17 m² olması gerekmektedir.
 - Söz konusu plan teklifi önerisinde, planlama alanına konu taşınmazlardan 251 ada 7 parsel (Hazine) hariç

diğer taşınmazların şahıs parselleri olduğu anlaşılmıştır. Kat, emsal ve fonksiyon değişiklikleri neticesinde şahıs parsellerinde oluşan yoğunluk artışının getirdiği donatı (park) yükünün, mülkiyeti Belediyemize ait olan 252 ada 5 parsel üzerine konumlandırıldığı görülmüştür. Önerilen bu park alanının halihazırda Belediye Eski Şantiyesi olarak kullanıldığı ve alanda mevcut bir belediye yapısının bulunduğu tespit edilmiştir. Bu doğrultuda, artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatı alanının Belediyemiz mülkiyetindeki ve kullanımındaki taşınmaz üzerinden karşılanmasının, Belediyemiz hak ve menfaatleri açısından uygun olmayacağı kanaatine varılmıştır.

○ Ayrıca, park alanı olarak teklif edilen bu bölgeden geriye kalan belediye konut alanına park cephesinden yapı yaklaşım (çekme) mesafesinin 3 metre olarak önerildiği görülmüştür. Ancak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 23. maddesinin (a) bendinde yer alan "Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir" hükmü gereğince, kamusal alanlardan bırakılması gereken asgari mesafenin 5 metre olması yasal bir zorunluluktur.

○ Son olarak, söz konusu konut alanında Belediyemize ait 252 ada 5 parselin haricinde, mülkiyeti 3. şahıslara ait olan 52,16 m² yüzölçümlü 252 ada 29 parselin de bulunduğu tespit edilmiş olup, plan teklifi dosyasında bu taşınmaza ilişkin herhangi bir muvafakatnamenin yer almadığı belirlenmiştir.

• **Değer Artış Payı (DAP) Durumu:** 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. maddesi uyarınca, fonksiyon ve emsal artışı getiren taşınmazların Değer Artış Payına tabi tutulması emredici yasa hükmüdür. Kamu görevlilerinin yasal mevzuat sınırları içinde hareket etme ve işlem tesis etme sorumluluğu bulunmaktadır. Ancak Belediye Başkanlık Makamı'nın yazılı talimatı doğrultusunda yasal süreçlerin yürütülmesi adına işbu dosya Değer Artış Payına gönderilmeden tesis edilmesi talimatlandırılmıştır.

• **Bütüncül Planlama ve Makro Süreç Uyuşmazlığı:** İlçe genelinde 20.000 projeksiyon nüfusunu kapsayan "İlave + Revizyon İmar Planı" çalışmaları (28.04.2026 tarihli ihale sözleşmesi uyarınca) halihazırda devam etmektedir. Bu süreçte DSİ Bölge Müdürlüğü'nün "Taşkın Hidroloji Raporu" ve Tarım İl Müdürlüğü izinlerinin netleşmemesi ve nihai kurum görüşlerindeki eksiklikler sebebiyle, plan revizyonu müellifinin talebi doğrultusunda 12.05.2026 tarihinde iş süresi durdurulmuştur. Günümüz itibarıyla revizyon çalışmaları devam etmekte olup bu süre zarfında hem idari kanallardan hem de vatandaşlardan toplamda 400'e yakın plan değişiklik talebi idaremize iletilmiştir. Makro düzeydeki kurumsal izinler tamamlanmadan parsel bazında yapılacak münferit değişiklikler şehircilik hukuku ve eşitlik ilkesine aykırılık teşkil etmektedir. Müdürlüğümüzün teknik görüşü; söz konusu münferit plan değişikliği talebinin de planlama disiplini ve eşitlik ilkesi gözetilerek mevcut revizyon sürecine dahil edilmesi yönündedir. Ancak; Başkanlık Makamı'nın yazılı talimatı gereği işlem Belediye Meclisine havale edilmiştir.

• **KontROLSÜZ NÜFUS ARTIŞI:** Teklif ile mer'i planda 174 kişi olan projeksiyon nüfusu 285 kişiye çıkarılmaktadır. Planlama alanına aniden getirilen ek 111 kişilik nüfus artışının, mevcut kentsel altyapı üzerinde yaratacağı yük ve etkiler analitik etütlerle analiz edilmemiştir.

• **Yönetmelik Standartlarının Altında Kalınması:** Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna göre kişi başına düşmesi gereken asgari sosyal ve teknik altyapı alanı 20,25 m² olmalıdır. Ancak teklif planda bu oran sadece 10 m² (yeşil alan/park) olarak öngörülmüş; geriye kalan 10,25 m²/kişi düzeyindeki zorunlu donatı alanı (Eğitim, Sağlık, Sosyal-Kültürel Tesis, İbadet Yeri ve Teknik Altyapı) mekânsal olarak ayrılmamıştır. Yönetmeliğin 26. maddesi uyarınca yapılması gereken Analitik araştırmalar dosya kapsamında yer almamaktadır. Plan açıklama raporunda çevre donatılarının (okul, cami vb.) yeterli olduğu iddia edilse de, bu tesislerin mevcut kapasitelerinin (derslik, cemaat yoğunluğu vb.) ek 111 kişilik nüfusu karşılayabileceğine dair bilimsel ve somut bir veri sunulmamıştır.

• **Mevzuata Aykırı Planlama Yaklaşımı:**

○ Çevrede mevcut donatıların bulunması, ek nüfus getiren plan değişikliklerinde donatı alanı ayırma yükümlülüğünü hukuken ortadan kaldırmaz. Alanın küçük olması nedeniyle münferit parseller üretilmiyorsa;

mevzuat gereği bu ihtiyacın yakın çevredeki mevcut donatılara entegre edilmesi (ada bazında genişletme, kapasite artışı veya eşdeğer alan ikamesi) gerekirken bu yönde bir karar geliştirilmemiştir.

o İmar mevzuatı uyarınca, bir imar adasının oluşabilmesi ve hukuki varlık kazanabilmesi için etrafının imar yolu, park, meydan ve benzeri kamusal/umumi alanlarla sınırlandırılmış olması mutlak bir kuraldır. Farklı fonksiyon ve yapılaşma koşullarına sahip iki ayrı imar adasının sınırdaki bitişik olarak planlanması; adalar arası fiziki ve fonksiyonel ayrımı ortadan kaldıracığı gibi kentsel teknik altyapı sürekliliğini de sekteye uğratacaktır. Bu doğrultuda, adalar arasındaki imar yolunun kapatılarak adaların birleştirilmesi yönündeki düzenleme; Müdürlüğümüzce şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına ve yürürlükteki imar mevzuatına uygun bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

o 251 ada 15 no'lu parselin daha evvel 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri uyarınca imar uygulamasına tabi tutulduğu ve bu doğrultuda kamusal alanlara terk işlemlerini yasal olarak gerçekleştirdiği tespit edilmiştir. Taşınmaz, bu işlemlerin ardından 16.12.2010 tarih ve 2010/7 sayılı Yapı Ruhsatı ile 05.02.2014 tarih ve 2014/1 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi (İskan) alarak toplam 904,56 m² inşaat alanına sahip yapısını tamamlamış ve taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bahse konu imar planı değişikliği teklifi ile evvelce yola terk edilen alanın yeniden "Ticaret + Konut Alanı" olarak planlandığı görülmektedir. Ancak söz konusu plan değişikliğinin yürürlüğe girmesi halinde; parsel geometrisi, çekme mesafeleri ve yapılaşma kararları gibi temel imar parametreleri değişecektir. Bu durum, parsel üzerinde yasal olarak tüm süreçleri tamamlanmış, kat mülkiyeti kurulmuş ve mevcut durumda varlığını sürdüren ruhsatlı/iskânlı binanın müktesep (kazanılmış) hakları ve yapısal durumu ile çelişki doğuracaktır.

Sonuç:

Müdürlüğümüzce söz konusu imar planı değişikliği teklifinin; içerik, usul ve teknik yönlerden hazırlanan 21/09/2026 tarihli teknik inceleme raporu doğrultusunda, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve mer'i imar mevzuatına uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

Müdürlüğümüzce bu şekilde mütalaa edilen söz konusu imar planı değişikliği teklifinin; Belediye Başkanlık Makamı'nın 22/09/2026 tarihli yazılı emir ve talimatları doğrultusunda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5393 sayılı Belediye Kanunu uyarınca karara bağlanmak üzere Belediye Meclisimizin takdirine sunulmuştur.

Söz konusu İmar Planı değişikliği önerileri "C" grubu Plan Yapımı Yeterlilik Belgesine sahip "Alfa Planlama Müh. Mim. İnş. Tic. San. Ltd. Şti." tarafından hazırlanmıştır. Plan Değişikliği teklifleri için Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının e-plan otomasyon sisteminden; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği için NİP-581149744 sayılı pin işlem numarası verilmiştir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği için UİP-581149745 sayılı pin işlem numarası verilmiştir.

Hazırlanan Plan değişikliği işleminde Plan Açıklama Raporu şu şekildedir;

1. PLANLAMA ALANI VE GEREKÇESİ

Sivas İli, Kangal İlçesi, Sularbaşı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve aşağıda pafta numarası ile koordinat değerleri verilen bölgede, aşağıda açıklanan gerekçeler doğrultusunda nazım ve uygulama imar planı değişikliği önerisi hazırlanmıştır. Tarafımızca hazırlanan imar planı değişikliği önerisi, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri kapsamında incelenip onaylanması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve Plan Açıklama Raporu 3 takım olarak Kangal Belediyesi'ne sunulmuştur.

Planlama alanı, Kangal Belediyesi mücavir alan sınırları içerisinde, UTM-3 ITRF-96 koordinat sistemine göre 36 numaralı dilimde yer almakta olup, J38-C-03-B-4-D nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile J38-C-03 nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftalarında kalmaktadır. Plan değişikliğine konu alan; 251 ada 6, 8, 14, 15, 23 numaralı şahıs parselleri, 7 numaralı hazine parseli ve 252 ada 5 numaralı belediye parselini

kapsamaktadır.

Bu plan değişikliğinin temel amacı; 23 ve 15 numaralı parsellerin birleştirilmesi ve tek bir fonksiyona dönüştürülmesi, aynı zamanda alan genelindeki zemin-bina-kadastro-imar uyumsuzluklarının (1/5000 ve 1/1000) giderilmesidir.

2. MEVCUT İMAR PLANI DURUMU

Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar planlarında 2.79 ha. büyüklüğündeki toplam planlama alanı içerisinde farklı kullanım kararları bulunmaktadır. Parseller genel olarak imar uygulaması görmüş olup arsa vasfındadır (251/15 parselin tapu vasfı "4 Katlı Betonarme Bina ve Arsası"dır).

MEVCUT DURUM								
Kullanım	Alan (m ²)	Emsal	Yençok (Kat Sayısı)	Toplam İnşaat Alanı	Ticaret Amaçlı İnşaat Alanı	Konut Amaçlı İnşaat Alanı	Birim Sayısı	Nüfus
TİCARET	5.090,24	1.5	15.5	7.635,36	7.635,36	-	-	-
KONUT + TİCARET	5.008,86	0.6	12.5 (4 Kat)	3.005,32	751,33	2.253,99	18	54
KONUT + TİCARET	-	-	-	-	-	-	-	-
ANAOKULU	2.817,02	0.5	6.50	1.408,51	-	-	-	-
PARK	3.079,52	-	-	-	-	-	-	-
YOL ALANI	3.458,82	-	-	-	-	-	-	-
KONUT ALANI	8.394,74	0.6	12.5 (4 Kat)	5.036,84	-	5.036,84	40	120
PLANLAMA ALANI	27.849,20			17.086,35	8.386,69	7.290,83	58	174

Tablo 1. Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Arazi Kullanımı

- **Ticaret Alanı:** 1,50 Emsal ve Yençok: 15,50 (5 kat) yapılaşma koşullarına sahip olup, 5.090,25 m² alan büyüklüğüne ve 7.635,36 m² toplam inşaat alanına sahiptir.
- **Konut+Ticaret Alanı:** 0,60 Emsal ve Yençok: 12,50 (4 kat) yapılaşma koşullarına sahip olup, 5.008,86 m² alan büyüklüğüne ve 3.005,32 m² toplam inşaat alanına sahiptir.
 - Ticaret Alanı: 751,33 m² inşaat alanına sahiptir.
 - Konut Alanı: 2.253,99 m² inşaat alanına sahiptir.

"Konut+Ticaret" fonksiyonuna sahip alanda, 4 kat yapılaşma koşulu kapsamında hesaplanan toplam 3.005,32 m² inşaat alanının zemin katı (751,33 m²) "Ticaret", zemin kat dışında kalan 3 katı (2.253,99 m²) ise "Konut" alanı olarak değerlendirilmiştir.

- **Anaokulu Alanı:** 0,5 Emsal ve Yençok: 6.50 (2 Kat) yapılaşma koşullarına sahip olup, 1.408,51 m² toplam inşaat alanına sahiptir.
- **Konut Alanı:** 0,60 Emsal ve Yençok: 12,50 (4 kat) yapılaşma koşullarına sahip olup, 8.394,74 m² alan büyüklüğüne ve 5.036,84 m² toplam inşaat alanına sahiptir.
- **Donatı ve Ulaşım:** Alanda mevcut durumda 3.079,52 m² Park alanı ve 3.458,82 m² Yol alanı yer almaktadır.
- **Mevcut Yapı Durumu:** Alan içerisinde, tapu vasfı "4 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" olan 251/15 parsel üzerinde 904,40 m²lik, 16/12/2010 tarih ve 2010/7 sayılı ruhsatı ile 05/02/2014 tarih ve 2014/1 sayılı yapı kullanma izni belgesi bulunan mevcut bir yapı yer almaktadır.

3. ÖNERİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliği teklifi; üst ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı (ana kullanım kararları) ile alt ölçekli 1/1000 Uygulama İmar Planı (kat adetleri, çekme mesafeleri, ifraz hatları, fonksiyon, yoğunluk, emsal değerleri)

kararlarının eşgüdümü olarak üretilmesini içermektedir. Bu kapsamda, 2,79 ha büyüklüğündeki planlama alanı bütününde aşağıdaki kararlar üretilmiş olup, öneri plan değişikliğine ilişkin yapılaşma koşulları, alan büyüklükleri ve nüfus verileri ile bunlara ilişkin açıklamalar aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

ÖNERİ PLAN								
Kullanım	Alan (m ²)	Emsal	Yençok (Kat Sayısı)	Toplam İnşaat Alanı	Ticaret Amaçlı İnşaat Alanı	Konut Amaçlı İnşaat Alanı	Birim Sayısı	Nüfus
TİCARET	3.370,30	1.5	15.5	5.055,45	5.055,45	-	-	-
KONUT + TİCARET	1.684,08	0.6	12.5	1.010,45	252,61	757,84	6	18
KONUT + TİCARET	5.954,38	1.5	15.5	8.931,58	1.786,31	7.145,26	57	171
ANAOKULU	2.817,02	0.5	6.50	1.408,51	-	-	-	-
PARK	4.399,26	-	-	-	-	-	-	-
YOL ALANI	3.027,32	-	-	-	-	-	-	-
KONUT ALANI	6.594,57	0.6	12.5	3.956,74	-	3.956,74	32	96
PLANLAMA ALANI	27.849,20			16.405,99	7.094,37	11.859,84	95	285

Tablo 2. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Arazi Kullanımı

- 251 ada 23 parseldeki depo binasının yolda kalması sebebiyle, 20 mt'lik ana yola paralel olan (6, 14, 15 ve 23 parsellerdeki kısmı) 7 mt'lik imar yolu kaydırılarak her iki plan ölçeğinde de düzeltilmiştir. Aynı sebeple 251 ada 15 ve 23 parsellerin arasından geçen 7 mt'lik yol kaldırılarak parseller birleştirilmiştir.
- Yol kaldırıldıktan sonra birleştirilen 15 ve 23 parsellerin fonksiyonları talep üzerine birleştirilerek 1/5000 ölçekli planda Ticaret+Konut (TİCK) kullanım kararına dönüştürülmüştür. 1/1000 ölçekli planda ise bu yeni alanda yapılaşma koşulu Emsal: 1,50 Yen çok: 15,50 (5 kat) olarak kurgulanarak 5.954,38 m² alan üzerinde 8.931,58 m² inşaat alanı oluşturulmuştur. Uygulama planında yoldan 5 mt, komşu parsellerden 3,5 mt yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.
- Mevcut Ticaret+Konut alanının 251/14 parseldeki kısmı 1.674,35 m²'den 1.684,08 m² olarak (1/5000 planda Emsal: 0,60) fonksiyon ve yapılaşma şartları korunmuş, 1/1000 ölçekli planda komşu parselden 3 mt yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.
- 251/6 parsel Ticaret alanı kararı (1/5000 planda) korunmuş, 252/5'teki düzenlemeden dolayı 1.576,74 m²'ye düşmüştür, yapılaşma koşulları (Emsal: 1,50 Yen çok: 15,50) korunarak toplam inşaat alanı 2.365,11 m² olarak belirlenmiştir.
- 251 ada ve 252 ada arasındaki 10 mt'lik yolda kadastro ve imar uyumsuzlukları giderilecek şekilde ana hat düzeltmeleri yapılmış, bu esnada mevcut "Anaokulu" alan büyüklüğü her iki planda da aynen korunmuştur.
- 252/5 parseldeki Konut alanı 6.594,57 m²'ye düşürülmüş olup yapılaşma koşulları (Emsal: 0,60 Yen çok: 12,50) korunarak toplam inşaat alanı 3.956,74 m² olarak düzenlenmiştir.
- İnşaat alanının ve buna bağlı olarak nüfusun artmasından kaynaklı donatı alanı ihtiyacının karşılanması amacıyla; yol alanı 3.458,82 m²'den 3.027,32 m²'ye düşürülerek elde edilen alan ile 252 ada 5 nolu belediye mülkiyetindeki parselde yaklaşık 1.800 m² büyüklüğündeki alanın yeşil alan fonksiyonuna dönüştürülmesi suretiyle ihtiyaç duyulan ilave yeşil alan donatısı karşılanmıştır. Bu düzenleme ile plandaki toplam park alanı 3.079,52 m²'den 4.399,26 m²'ye çıkarılmıştır.

Öneri plan değişikliği ile mevcut duruma kıyasla alana ilave bir nüfus gelmektedir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği standartları çerçevesinde, bu nüfus artışının gerektirdiği mekânsal kurgu şu şekilde çözümlenmiştir:

3.1. Yeşil Alan (Park) ve Nüfus Hesabı

- 251 ada üzerinde "Konut+Ticaret" fonksiyonlu alanlarda, zemin katların "Ticaret" fonksiyonunda kullanılması nedeniyle zemin katlar nüfus hesabına dahil edilmemiştir. Bu doğrultuda, tabloda belirtilen yapılaşma koşulları esas alınarak 251 ada genelinde toplam 7.903,10 m² konut amaçlı inşaat alanı hesaplanmıştır. Ortalama daire büyüklüğü 125,00 m² ve ortalama hane halkı büyüklüğü 3 kişi/daire kabul edilerek, alanda toplam 63 adet konut birimi ve buna bağlı olarak 189 kişilik nüfus kapasitesi öngörülmüştür.
- 252 ada üzerinde "Konut Alanı" fonksiyonlu alanda, tabloda belirtilen yapılaşma koşulları esas alınarak toplam 3.956,74 m² inşaat alanı hesaplanmıştır. Ortalama daire büyüklüğü 125,00 m² ve ortalama hane halkı büyüklüğü 3 kişi/daire kabul edilerek, alanda toplam 32 adet konut birimi ve buna bağlı olarak 96 kişilik nüfus kapasitesi öngörülmüştür.
- Buna göre, alanda toplam 11.859,84 m² konut amaçlı inşaat alanı ve 285 kişilik nüfus kapasitesi öngörülmüştür. Mevcut imar planında 174 kişilik nüfus kapasitesi bulunan planlama alanında yapılan düzenlemeler sonucunda nüfus kapasitesi 285 kişiye çıkarılmış ve buna bağlı olarak 111 kişilik nüfus artışı öngörülmüştür. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde kişi başına 10,00 m² olarak belirlenen standart doğrultusunda, artan nüfusa bağlı olarak 1.110 m² ilave yeşil alan ihtiyacı oluşmuştur. Mevcut 3.079,52 m² park alanına ilave olarak ihtiyaç duyulan bu alan ile birlikte, planlama alanında toplam 4.189,52 m² park alanı bulunması gerekmektedir. Yol kaydırması sonucu küçülen alanlar da değerlendirilerek ve ilave park alanı 252 ada 5 numaralı belediye mülkiyetindeki parsel üzerinden karşılanarak, planlama alanında toplam yaklaşık 4.399,26 m² Park Alanı oluşturulmuştur.
- Plan değişikliğine konu parseller hakkındaki hesaplamalar ada bazında yapılmıştır. Ancak planlama alanına dahil edilen 251 ada 8 parsel üzerindeki ticaret alanı ile 252 ada 18 parsel üzerinde planlanan anaokulu alanı, imar planı değişikliği sınırı içerisinde yer almakla birlikte, söz konusu alanlarda yapılaşma ve yerleşim kararları dahil olmak üzere herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

3.2. Nüfus ve Donatı Hesabı Analizi

Hizmet Etki Alanı: Yönetmelikteki toplam donatı (20,00 m²/kişi) standardının geri kalan kısımlarını oluşturan eğitim, sağlık ve sosyo-kültürel donatı alanları; planlama alanının mekânsal bütünlüğünü bozmamak ve atıl, kullanışsız mikro alanlar oluşturmamak adına parsel sınırında ayrılmamıştır. Sınırlı nüfus artışının söz konusu donatı ihtiyaçları, 1/5000 Nazım İmar Planı stratejisine uygun olarak planlama alanının 500 ila 1000 metrelik yaya servis yarıçapı içerisinde (hizmet etki alanında) yer alan mevcut bölgesel donatılardan karşılanmaktadır.

3.3. Değer Artış Payı (DAP) Değerlendirmesi

Teklif edilen imar planı değişikliği kapsamında; alanın bir kısmı salt "Ticaret" fonksiyonundan "Ticaret+Konut" fonksiyonuna çevrilmiş ve parselin toplam emsale esas inşaat alanı artırılmıştır. İnşaat alanı artışı (emsal artışı) sağlandığı ve fonksiyon bütünleşmesine gidildiği için, söz konusu teklif İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümleri gereğince Değer Artış Payına tabidir.

PLAN HÜKÜMLERİ

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri

Plan değişikliği kapsamında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile Kangal Belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve hükümleri geçerli olacaktır.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri

Plan değişikliği kapsamında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile Kangal Belediyesi 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve hükümleri geçerli olacaktır.

Tarafımızdan yukarıdaki gerekçeler bağlamında hazırlanmış olan imar planı değişikliği önerisi 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesine göre incelenip onaylanması amacıyla Kangal Belediye Meclisine sunulmuştur.

İfadelerinin yer aldığı belirlenmiştir.

İçeriği yukarıda belirtilen imar planı değişikliği önerisinin 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesine göre kabulüne, ekli paftaların tasdikine;

Yapılan İşaretle oylama sonunda, Belediye Meclisince görüşülerek oy birliği ile kabulüne karar verildi.



Mehmet ÖZTÜRK
Meclis Başkanı
Belediye Başkanı



İhsan GÜRSOY
Kâtip Üye
Meclis Üyesi



Hamit KARABULUT
Kâtip Üye
Meclis Üyesi