

MECLİS KARARI

		MECLİSİ TEŞKİL EDENLER	
Karar No	2025/30	Mehmet ÖZTÜRK	Muhlis ERDOĞAN
Oturum No/S.No	5 9	Mustafa BUDAK	Efrail ÜNLÜER
Karar Tarihi	02.05.2025	Hüseyin AYDIN	Mehmet BAŞER
		İhsan GÜRSOY	Orhan KİP
Karar Saati	15:50	Ahmet GÖKAY	
		Hamit KARABULUT	
Karar Özeti	REŞADİYE MAHALLESİ 1058 ADAYA İLİŞKİN NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANINDA, İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HK.		

Belediye Meclisi Belediye Başkanı Mehmet ÖZTÜRK'ün Başkanlığında 02/05/2025 Cuma günü saat:15:40'da Üyelerden Mustafa BUDAK,Hüseyin AYDIN,İhsan GÜRSOY,Hamit KARABULUT,Ahmet GÖKAY,Efrail ÜNLÜER,Mehmet BAŞER'in iştiraki ile Belediye Meclisi olağan toplantısı yapıldı.

Meclis Üyelerimizden Muhlis ERDOĞAN,Orhan KİP toplantıya iştirak etmemiştir.

Meclis Üyelerimiz Muhlis ERDOĞAN,Orhan KİP bu toplantıya gelemeyeceklerine dair mazeret dilekçesi vermiş olup yapılan oylama sonucunda izinli sayılmaları oy birliği ile kabul edildi.

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, (02/05/2025 tarih ve 2025/29) Belediye Meclis Üyelerine dağıtıldı ve okundu.

Ekseriyet Tamam Olduğundan Gündem dışı oylanarak Gündeme alınan Gündemimizin 9.maddesi olan Fen İşleri Müdürlüğü'nün hazırlamış olduğu Reşadiye Mahallesi 1058 Adaya İlişkin Nazım Ve Uygulama İmar Planında, İmar Planı Değişikliği konusunun görüşülmesine geçildi.

YAPILAN GÖRÜŞME SONUNDA:

İlçemiz, Reşadiye mahallesi 1058 ada 2-3-4-5-6-7-8-9-10 ve 11 parsellere ilişkin hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliği ve Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin yapılan incelemede;

İmar planı değişikliği işlemine konu alan Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içerisinde kalmakta olup "Kentsel Yerleşik Alan" olarak belirlenmiştir.

İmar planı değişikliği işlemine konu olan Reşadiye mahallesi 1058 ada 2-3-4-5-6-7-8-9-10 ve 11 parsel numaralı taşınmazların mülkiyeti Kangal Belediyesine aittir. Plan değişikliğine konu alanlar 1/1000 Ölçekli Kangal (Sivas) Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu 1058 ada 2-3-4-5-6-7-8-9-10 ve 11 numaralı parseller yürürlükteki Uygulama İmar Planında "Gelişme Konut alanı" olarak düzenlenmiş, Emsal: 1.60, Yençok: 15.50 metre yapılaşma koşulları bulunmaktadır. Bu alanda yapı yaklaşma mesafesi, her cepheden 10 metre olmakla birlikte, adanın kuzey ve batı çevresinde 10 metrelik yaya yolu, doğu ve güney cephelerinde ise 10 metrelik taşıt yolları bulunmaktadır.

Hazırlanan plan teklifinde 1058 adanın yürürlükteki planda çevresinde Üniversite Alanı, Eğitim Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Cami Alanı ve Kamu Hizmeti Alanı gibi farklı alan kullanımlarının bulunması ile bölgenin çok işlevli bir merkez haline gelmesinin sağlandığı belirtilmiştir.

İlçedeki gelişim ve artan ihtiyaçlar doğrultusunda bölgedeki ticaret alanlarının yeniden düzenlenmesi ve çevredeki sosyal yapıya uyumlu hale getirilmesi gerekliliğinin ortaya çıktığı, ticari faaliyetlerin desteklenmesi ve geliştirilmesi ile ilçe ekonomisinin güçlendirilmesinin amaçlandığı belirtilmiştir.

Bu doğrultuda ticari potansiyeli artan bölgelerde mevcut ticaret alanlarının yeniden yapılandırılmasının önem arz ettiği belirtilmiş olup, kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanımı ilkesine dayalı olarak, mekânsal bütünlüğün sağlanması amacı ile plan değişikliği yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

Bu kapsamda hazırlanan plan değişikliği işleminde;

1058 adanın doğu kesiminde bulunan 7-8-9-10 ve 11 parsel numaralı taşınmazlar için "Konut-Ticaret Alanı" olarak önerilmiştir. Bu alanda yapılaşma koşulları E:1.60, Yençok:5 Kat, Yapı yaklaşma mesafesi kuzey, güney ve doğu kesiminde 10 metre, batı kesiminde 5 metre olarak belirlendiği görülmüştür.

1058 adanın batı kesiminde bulunan 2-3-4-5 ve 6 parsel numaralı taşınmazlar için "Gelişme Konut Alanı" önerilmiştir. Bu alanda yapılaşma koşulları E:1.60, Yençok:5 Kat, Yapı yaklaşma mesafesi kuzey, güney ve batı kesiminde 10 metre, doğu kesiminde 5 metre olarak belirlendiği görülmüştür.

Alana ilişkin yapılan plan değişikliğinde ulaşım kararlarının aynen korunduğu, bölgedeki ana ulaşım akslarında herhangi bir değişiklik yapılmadığı görülmüştür.

Yapılan plan değişikliği ile alanın yüzölçümünde herhangi bir artış veya azalma olmadığı, yalnızca alan kullanım kararında düzenleme yapıldığı, bu düzenlemenin bölgedeki ihtiyaç ve gelişen talepler doğrultusunda hazırlandığı belirtilmiştir. Plan değişikliği kapsamında “Gelişme Konut Alanı” kullanımının bir kısmı “Ticaret-Konut Alanı” olarak düzenlendiği, söz konusu değişiklik sonucunda alana yeni nüfus ilavesinin gelmediği, mevcut altyapı kapasitesi ve sosyal donatı dengesi açısından herhangi bir ek yük getirmediği belirtilmiştir.

Bu kapsamda işleme ait hazırlanmış olan İmar planı değişikliği paftaları ve plan açıklama raporu Belediye Meclisimizin takdirine sunulmuştur.

Söz konusu İmar Planı değişikliği önerileri “A” grubu Plan Yapımı Yeterlilik Belgesine sahip “Şahin Planlama Jeolojik Etüd Harita Tic. 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-581090631** sayılı pin işlem numarası verilmiştir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği için **UİP-581090632** sayılı pin işlem numarası verilmiştir.

Hazırlanan Plan değişikliği işleminde Plan Açıklama Raporu şu şekildedir;

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Sivas İli, Kangal İlçesi, Reşadiye Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. İş bu rapora konu plan değişikliği, 1058 ada, 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 parselleri kapsamaktadır. Değişikliğe konu alan 14050,80 m² (1.41 ha) büyüklüğündedir. Söz konusu alan Sivas-Divriği Yolunun (D260) kuzey kesiminde, Kangal ilçe merkezinin yaklaşık 2 km güneybatısında yer almaktadır.

Plan çalışmalarına konu alan Ülke ITRF96 koordinat sisteminde hazırlanan 1/5000 ölçekli halihazır haritada J38-C-03-B paftasında, 1/1000 ölçekli halihazır haritada J38-C-03-B-4-D paftasında kalmaktadır. Söz konusu halihazır haritalar 2008 yılında İller Bankası tarafından hazırlanmış ve onaylanmıştır.

Alana İlişkin alt ve üst ölçekli planlar incelendiğinde söz konusu alan; Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 03.12.2021 yılında onaylanan Kangal (Sivas) Revizyon Nazım İmar Planı ve Kangal (Sivas) Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır.

1.1. Yürürlükteki Plan Kararları

1.1.1. 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Kararları

Plan değişikliğine konu olan üst ölçekli plan hükmünde geçerli olan Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içerisinde kalmakta olup “Kentsel Yerleşik Alan” olarak belirlenmiştir.

1.1.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 Ölçekli Kangal (Sivas) Revizyon Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Adanın güney ve doğu kesiminde 10 metrelik taşıt yolu planlanmıştır.

1.1.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kararları

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 Ölçekli Kangal (Sivas) Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır.

Yürürlükteki Uygulama İmar Planında; 1058 ada Emsal:1.60, Yençok: 15.50 m yapılaşma koşullarında Gelişme Konut alanı olarak düzenlenmiştir. Bu alanda yapı yaklaşma mesafesi, her cepheden 10 metre belirlenmiştir. Adanın çevresi 10 metrelik yollarla çevrilmiştir.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Sivas İli, Kangal İlçesi, Reşadiye Mahallesi İlişkin plan irdelemesi yapılmış olup plan değişikliğine konu alan 1/100.000 ölçekli Yozgat-Sivas-Kayseri Çevre Düzeni Planı, 1/5000 Ölçekli Kangal (Sivas) Revizyon Nazım İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Kangal (Sivas) Uygulama İmar Planı çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği anlaşılmıştır.

Plan değişikliğine konu olan 1058 ada, yürürlükteki imar planlarında “Gelişme Konut Alanı” olarak planlanmış olup, mülkiyeti Kangal Belediyesi’ne aittir. Söz konusu alan, kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanımı ilkesi doğrultusunda yeniden değerlendirilmiştir.

Reşadiye Mahallesi 1058 adanın çevresinde onaylı imar planlarında; Üniversite Alanı, Eğitim Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Cami Alanı ve Kamu Hizmeti Alanı gibi farklı alan kullanımları önerilmiştir. Bu çeşitlilik, bölgenin çok işlevli bir merkez haline gelmesini sağlamaktadır.

İlçedeki gelişim süreci ve artan ihtiyaçlar doğrultusunda, bu bölgede yer alan ticari alanların yeniden düzenlenmesi ve çevresindeki sosyal yapıyla uyumlu hale getirilmesi gerekli hale gelmiştir. Bu amaçla yapılan plan değişikliği ile mevcut kullanım kararlarıyla uyum sağlanması ve kentsel yaşam kalitesinin artırılması

hedeflenmektedir.

Ticari potansiyeli giderek artan bu bölgede, ticaret alanlarının planlı ve sürdürülebilir bir şekilde yeniden yapılandırılmasının hem kamu kaynaklarının verimli kullanılması hem de mekânsal bütünlük açısından önemli olduğu değerlendirilmiştir.

Tüm bu gerekçeler ve ihtiyaçlar doğrultusunda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

3. PLANLAMA KARARLARI

3.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi, Sivas İli, Kangal İlçesi, Reşadiye Mahallesi 1058 ada da bulunan 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 parselleri kapsamaktadır. Değişikliğe konu alan 14104.07 m² (1.41 ha) büyüklüğündedir.

Hazırlanan plan teklifinde 1058 adanın doğu kesimi “Konut-Ticaret Alanı” olarak, batı kesimi “Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” olarak önerilmiştir. Alana ilişkin yapılan plan değişikliğinde ulaşım kararları aynen korunmuş olup bölgedeki ana ulaşım akslarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

3.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri

1. Planda ve Plan Hükümlerinde Yer Almayan Konularda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri ile Kangal (Sivas) Revizyon İmar Planı Plan Hükümleri Geçerlidir.

3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, Sivas İli, Kangal İlçesi, Reşadiye Mahallesi 1058 ada da bulunan 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 parselleri kapsamaktadır. Değişikliğe konu alan 14050,80 m² (1.41 ha) büyüklüğündedir.

Hazırlanan plan teklifinde 1058 adanın doğu kesimi, 7-8-9-10-11 parseller “Konut-Ticaret Alanı olarak önerilmiştir. Bu alanda yapılaşma koşulları E:1.60, Yençok:5 Kat, Yapı yaklaşma mesafesi kuzey, güney ve doğu kesiminde 10 metre, batı kesiminde 5 metre olarak belirlenmiştir.

1058 adanın batı kesimi, 2-3-4-5-6 parseller “Gelişme Konut Alanı olarak önerilmiştir. Bu alanda yapılaşma koşulları E:1.60, Yençok:5 Kat, Yapı yaklaşma mesafesi kuzey, güney ve batı kesiminde 10 metre, doğu kesiminde 5 metre olarak belirlenmiştir.

Alana ilişkin yapılan plan değişikliğinde ulaşım kararları aynen korunmuş olup bölgedeki ana ulaşım akslarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Öneri uygulama imar planına ilişkin arazi kullanım tablosu aşağıda yer almaktadır.

Tablo 1. Öneri Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu

KULLANIM	MERİ İMAR PLANI		ÖNERİ İMAR PLANI	
	ALAN(m ²)	ORAN (%)	ALAN(m ²)	ORAN(%)
GELİŞME KONUT ALANI	14050.86	100.00	7025.43	50.00
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	0.00	7025.42	50.00
TOPLAM	14050.86	100.00	14050.86	100.00

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2025

Yapılan plan değişikliği ile alanın yüzölçümünde herhangi bir artış veya azalma olmamış, yalnızca alan kullanım kararında düzenleme yapılmıştır. Bu düzenleme, bölgedeki ihtiyaç ve gelişen talepler doğrultusunda hazırlanmıştır. Plan değişikliği kapsamında “Gelişme Konut Alanı” kullanımının bir kısmı “Ticaret-Konut Alanı” olarak düzenlenmiştir. Söz konusu değişiklik sonucunda alana yeni nüfus ilavesi gelmemektedir. Dolayısıyla plan değişikliği, mevcut altyapı kapasitesi ve sosyal donatı dengesi açısından herhangi bir ek yük getirmemektedir.

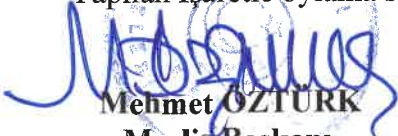
3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri

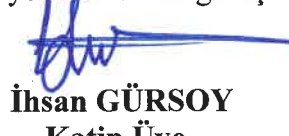
1. Planda ve Plan Hükümlerinde Yer Almayan Konularda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri ile Kangal (Sivas) Revizyon İmar Planı Plan Hükümleri Geçerlidir.

İfadelerinin yer aldığı, belirlenmiştir.

İçeriği yukarıdaki belirtilen imar planı değişikliği önerisi 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
Meclis Üyesi


İhsan GÜRSOY
Katip Üye
Meclis Üyesi


Hamit KARABULUT
Katip Üye
Meclis Üyesi