

BELEDİYE MECLİSİNİN TEMMUZ AYI TOPLANTISI
12/07/2018 TARİHLİ BİRLEŞİMİNDE ALDIĞI KARARLAR

KARAR NO: KARAR ÖZETLERİ

- 276 Sivas Belediyesi Kent Estetik Kurulu Çalışma ve Usullerine İlişkin Yönetmelikte düzenleme yapılmasına, Meclis Hukuk ve Mevzuat Komisyonu ile Meclis İmar Komisyonu raporunun geldiği şekliyle kabulüne karar alındı.
- 277 Soğuk Çermik Lokanta Fiyat Tarifesinin belirlenmesine, Meclis Plan ve Bütçe Komisyonu raporunun geldiği şekliyle kabulüne karar alındı.
- 278 Tapu kayıtları belirtilen taşınmazdaki Sivas Belediyesi'ne ait mevcut payın hissesi oranında aynı parseldeki diğer hissedarlara 3194 sayılı Yasanın 17.maddesi uyarınca satış veya kat karşılığı satış işleminin yapılmasına ve bu hususta Belediye Encümenine yetki verilmesine karar alındı.

Mahalle	Ada	Parsel	Arsa Payı m ²	Açıklama
KILAVUZ	3177	11	140,37	3194/17 mad.ye göre satış veya kat karşılığı satış

- 279 İl Sağlık Müdürlüğünün İlimiz merkez Yüceyurt Mahallesi 28 ada 2 nolu parselde kayıtlı taşınmazın 1.000,00m²'lik kısmının Aile Sağlığı Merkezi olması talebi, söz konusu parselin bulunduğu alan daha önce Belediye Meclisinin 09/05/2018 tarih ve 211 nolu kararı ile rekreasyon alanı olarak planlandığından uygun görülmediğine, Meclis İmar Komisyonu raporunun geldiği şekliyle kabulüne karar alındı.
- 280 İl Sağlık Müdürlüğünün İlimiz merkez Kızılırmak Mahallesi 5370 ada 1 nolu parselin Aile Sağlığı Merkezi olarak planlanması talebi, söz konusu plan değişikliği, daha önce 18/04/2018 tarihli İl Sağlık Müdürlüğünün talebi ile Belediye Meclisinin 07/06/2018 tarih ve 229 nolu kararı ile yapıldığından gündemden kaldırılmasına Meclis İmar Komisyonu raporunun geldiği şekliyle kabulüne karar alındı.
- 281 Emre DÜŞÜNCELİER'in İlimiz merkez Yeni Mahalle 3622 ada 8-9 nolu parsellerin bitişik nizam 3 kat yapı nizamının bitişik nizam 6 kat olması talebinin plan yoğunluğunu artıracığından uygun görülmediğine, Meclis İmar Komisyonu raporunun geldiği şekliyle kabulüne karar alındı.
- 282 Zeynep TOPKAYA'nın İlimiz merkez Kılavuz Mahallesi 4167 ada 1-2 nolu parsellerin batısında bulunan yolun iptal edilmesi talebinin, plan bütünlüğünü bozacağından uygun görülmediğine, Meclis İmar Komisyonu raporunun geldiği şekliyle kabulüne karar alındı.
- 283 Ömer Lütfi ÖZYALÇIN'ın İlimiz merkez Kardeşler Mahallesi 5493 ada 8 nolu parselde bulunan park alanının ve 5495 ada 5 nolu parselde bulunan ilkokul alanının konut alanına dönüştürülmesi talebinin, plan bütünlüğünü bozacağından uygun görülmediğine, Meclis İmar Komisyonu raporunun geldiği şekliyle kabulüne karar alındı.
- 284 Hukuk İşleri Müdürlüğünün İlimiz merkez Kızılırmak Mahallesi 300 ada 85 nolu parsel ile ilgili Sivas İdare Mahkemesinin 17/05/2018 tarih 2017/666 esas ve 2018/388 nolu iptal kararına istinaden söz konusu parselin 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planlarında plansız bırakılması talebinin uygun görülmesine, Meclis İmar Komisyonu raporunun geldiği şekliyle kabulüne karar alındı.

- 285 Çedaşın İlimiz merkez Kızılırmak Mahallesi 6277 ada 1 nolu parselin kuzeyindeki otopark alanına trofo alanı işlenmesi talebi ile söz konusu otopark alanının doğusundaki park alanına trafo alanı işlenmesi talebinin uygun görülmesine Meclis İmar Komisyonu raporunun geldiği şekliyle kabulüne karar alındı.
- 286 Çedaşın İlimiz merkez Kızılırmak Mahallesi 6277 ada 1 nolu parselin kuzeyindeki otopark alanına trofo alanı işlenmesi talebi ile söz konusu otopark alanının doğusundaki park alanına 10 metrelik çekme mesafesi gerisinde kalacak şekilde trafo alanı işlenmesi talebinin uygun görülmesine, Meclis İmar Komisyonu raporunun geldiği şekliyle kabulüne karar alındı.
- 287 İl Özel İdaresi Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün İlimiz merkez Yenişehir Mahallesi 5484 ada 1-22-24 nolu parsellerde bulunan Cumhuriyet Üniveritesi Kampüs Alanının yurt olarak planlanması talebi ile 5484 ada 1-22-24 nolu parsellerde bulunan Cumhuriyet Üniveritesi Kampüs Alanının bir kısmının Sosyal Tesis Alanı, 5484 ada 27 nolu parseldeki Cumhuriyet Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Alanının bir kısmının Resmi Kurum Alanı ve yol olarak planlanması, 5496 ada 5 nolu parselin bir kısmı ve 5484 ada 24 nolu parselin bir kısmının yurda ulaşımın sağlanması amacıyla yol ve otopark alanı olarak planlanması talebinin uygun görülmesine, Meclis İmar Komisyonu raporunun geldiği şekliyle kabulüne karar alındı.
- 288 İl Özel İdaresi Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün İlimiz merkez Yenişehir Mahallesi, 5484 ada 1-22-24 nolu parsellerde bulunan Cumhuriyet Üniveritesi Kampüs Alanının yurt olarak planlanması talebi ile 5484 ada 1-22-24 nolu parsellerde bulunan Cumhuriyet Üniveritesi Kampüs Alanının bir kısmının Sosyal Tesis Alanı (Yurt) E=1.50, yenchok=serbest, 5484 ada 27 nolu parseldeki Cumhuriyet Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Alanının bir kısmının Resmi Kurum Alanı (Karakol) ve yol olarak planlanması, 5496 ada 5 nolu parselin bir kısmı ve 5484 ada 24 nolu parselin bir kısmının yurda ulaşımın sağlanması amacıyla yol ve otopark alanı olarak ayrılmasının, açılması planlanan 40 metrelik yol ve otopark alanının maliyetinin yatırımcı kurum tarafından karşılanması, Belediyemiz Su ve Kanalizasyon İşleri Müdürlüğünün göstereceği noktaya kadar (su, kanalizasyon vb.) altyapı hizmetlerinin yatırımcı kurum tarafından karşılanması ve alan içerisinde ki yeşil alan, yol vb. kullanımların bakım ve onarımının kurum tarafından karşılanması şartıyla uygun görülmesine, Meclis İmar Komisyonu raporunun geldiği şekliyle kabulüne karar alındı.
- 289 İl Milli Eğitim Müdürlüğünün İlimiz merkez Çayyurt Mahallesi 733 ada 8 ve 18 nolu parseller üzerinde bulunan Lise Alanının çekme mesafelerinin yeniden düzenlenmesi ve söz konusu alanın bir kısmının Halk Eğitim Merkezi alanı olarak plana işlenmesi, 18 nolu parselin bir kısmına İlkokul yapılması amacıyla kitle nizam 4 katın plana işlenmesi taleplerinin uygun görülmesine, Meclis İmar Komisyonu raporunun geldiği şekliyle kabulüne karar alındı.
- 290 1/1000 Uygulama İmar Planı kapsamında yürürlüğe giren plan hükümlerinin bazı maddeleri hakkında Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün tespitleri doğrultusunda uygulamada yaşanan sorunların çözümüne yönelik olarak; plan müellifinin de görüşü alınmak suretiyle yapılan çalışma doğrultusunda, plan notlarının aşağıdaki şekliyle yeniden düzenlenmesine Meclis İmar Komisyonu raporunun geldiği şekliyle kabulüne karar alındı.

SİVAS BELEDİYESİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

MADDE 1- (1) Bu plan hükümleri 1/5000 ölçekli nazım imar planının plan hükümleri ile bir bütündür. Bu plan ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

MADDE 2 – (1) Kamuya ayrılan sosyal ve teknik altyapı alanları (yol, meydan, park, ibadet yeri vb.) Kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

MADDE 3 – (1) Enerji Nakil Hattı (ENH) altında kalan yapı adalarında “Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır. Enerji Nakil Hatları altında kalan parsellerde ilgili kurumdan olumlu görüş alınması zorunludur.

MADDE 4 – (1) Planda taşkın alanı olarak gösterilen kısımlarda gerekli taşkın kontrol tesisleri ile ilgili kurum veya kuruluş tarafından inşa edilmeden uygulama yapılamaz. Ayrıca 20/02/2010 gün ve 27499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı "Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı" ile ilgili Başbakanlık Genelgesine ve bu konuda hazırlanacak yasal düzenlemelere titizlikle uyulacaktır.

MADDE 5 – (1) Gerek imar planı yapımı, gerekse plan uygulama sırasında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonuna esas Jeolojik-jeoteknik ve zemin etüt raporları hazırlanırken; yürürlükte bulunan yasa, tüzük, yönetmelik ve genelgelere uyulmalıdır.

MADDE 6 – (1) Tescilli kültür varlığı olarak tespit edilen alanlarda 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” hükümleri geçerlidir. Planda arkeolojik ve doğal sit olarak sınırları işlenen alanlarda koruma ve kullanma ilkeleri kültür varlıklarını koruma bölge kurulunun; doğal sit olarak sınırları işlenen alanlarda ise tabiat varlıklarını koruma bölge komisyonlarının uygun görüşü doğrultusunda işlem yapılacaktır.

MADDE 7 - (1) Askeri alan ve askeri güvenlik bölgelerinde; 2656 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir.

MADDE 8 - (1) “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

MADDE 9 - (1) Karayolları kavşak çözümleri şematik olup Karayolları Genel Müdürlüğü'nün projeleri doğrultusunda kesin uygulama yapılacaktır.

MADDE 10 - (1) "Botaş Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

MADDE 11 - (1) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

MADDE 12 - (1) İmar parsellerine cephe, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre verilecektir. Ancak yönetmelik hükümlerine göre köşe başına rastlayan parsellerde parsel geniş yoldan cephe aldığı yapı yapmaya uygun alan kalmıyor ise cephe yönünün tayinine bahçe mesafelerine uymak şartı ile Belediyesi yetkilidir.

MADDE 13 - (1) Kadaströ ve imar hattı arasındaki maksimum 3 metreye kadar olan uyumsuzlukları yolun genişliği ve güzergâhı değişmemek kaydıyla düzeltmeye ilgili idare yetkilidir.

(2) İmar adalarında trafik güvenliği açısından ada köşelerinde plan değişikliği yapılmaksızın düzeltmeye ilgili idare yetkilidir.

MADDE 14 - (1) Parsellerin yan ve arka bahçe mesafelerinde tesviye edilmiş zemin altında ve planda belirtilen yaklaşma mesafesi gerisinde kalmak kaydıyla, ada bazı uygulamalarda ise planda belirlenen ön bahçe mesafeleri gerisinde ve tesviye edilmiş zemin altında kalmak şartıyla otopark tanzim edilebilir.

MADDE 15 – Teşekkül Esasları

- (1) Bu hükümde bahsi geçen mevcut teşekkül, ön bahçe mesafeleri için olup bulunduğu tarihteki imar mevzuatı veya yürürlükteki imar planına göre 01.01.2000 tarihinden itibaren inşaat ruhsatı almış yapı ve yapılar kabul edilecektir.
- (2) Planda aksi belirtilse dahi bulunduğu adadaki aynı yoldan cephe alan parsellerde mevcut teşekkül etmiş ön bahçe hatlarına uyum sağlamak ve yerleşik dokuyu korumak amacı ile oluşmuş teşekküle göre kendi parsel sınırları içerisinde kalmak kaydıyla ön bahçe mesafeleri yeniden tayin edilebilir. Bu mesafe parselin cephe aldığı yol hattından alınan teşekkül hattına göre belirlenecektir.
- (3) Planda ön bahçe mesafesine dair hüküm bulunmayan veya adada yapılaşma olmayan durumlarda ön bahçe mesafesinin tayininde belediye yetkilidir.
- (4) Bitişik yapı nizamı adalarda mevcut teşekküle göre, Ayrık ve blok yapı nizamlarda ise yan bahçe mesafesi bulunmayan durumlarda ön bahçe mesafesi belirlenirken, bitişik parselinde teşekkül etmiş ön bahçe hatlarına uyulması zorunludur. Ancak plan notları ile mevcut imar planı hükümlerinden farklı olarak emsal ve kat artırımı gerçekleşecek parsellerde ön bahçe mesafelerinde teşekküle göre işlem yapılamaz.
- (5) Aynı adada teşekkül etmiş binaların ön bahçesinde mevcut kapalı ve açık çıkmalar parsel sınırları içerisinde kalmak kaydıyla teşekkül alınabilir. Açık ve kapalı çıkmalar ön bahçe mesafesinde parsel sınırına 3.50 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.
- (6) Umumi Hizmet Alanlarına ve Kamusal Alanlara komşu bahçe mesafeleri, tüm yapı nizamlarında; Yan bahçe mesafesi teşekkül etmiş yapılaşmaya göre, teşekkül olmadığı durumlarda ise yan bahçe mesafesi olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre, arka bahçe mesafelerinde ise plan notlarındaki arka bahçe hükümlerine göre belirlenir.

1. Mimari Estetik Komisyonu

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği' nin 66.maddesinde belirtilen hususlar ile imar adalarında yeni yapılanmalar için gereken bahçe mesafeleri, bina yükseklikleri, 50m den fazla olan blok boylarının belirlenmesinde ve planda bulunmayan diğer hususları ada bazındaki teşekkül dikkate alınarak karara bağlamaya Sivas Belediyesi Mimari Estetik Komisyonu yetkilidir.

MADDE 16 – (1) Revizyon İmar Planında genişleyen yollara cepheli parsellerin yola giden kısımlarının (2012 revizyon imar planı öncesindeki ve sonrası yol hattı arasındaki kısım) bedelsiz terk edilmesi halinde, planda ve yönetmelikte belirtilen yan ve arka bahçe mesafelerine uymak kaydı ile TAKS ve emsal(KAKS) hesabına dahil edilir.

MADDE 17 – (1) Bu plan ve plan hükümlerine göre yapılacak uygulamalarda parselin ve/veya parsellerin bir imar adası olarak kabul edilebilmesi için her cephesinin bir imar yolundan yüz alması veya iki farklı plan fonksiyonuna ayrılmış olması şarttır, ancak aynı ada içerisinde konut ve TICTK kullanımı olması halinde TICTK olarak ayrılan kısmının tamamen Ticaret (T) olarak yapılaşması durumunda ada olarak kabul edilir.

MADDE 18 – Arka Bahçe Mesafeleri

- (1) Arka bahçe mesafelerinde $h/2$ (su basman yüksekliği hariç) uygulanacaktır.
- (2) Plan hükümleri ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri uygulandığı hallerde bina derinliğinin 10m' den az çıkması durumunda arka bahçe mesafesi, 4 kata kadar minimum 3m, 4 kattan sonra artan her kat için 0.5m ilave edilerek bina derinliği 10 m' ye çıkarılabilir.
- (3) 1000 m² ve üzeri emsal uygulaması yapılacak parsellerde arka bahçe mesafesi $h/2$ olarak uygulanacaktır.

(4) E:..., P1,P2,P4,P6 kodlu adalarda arka bahçe mesafesi h/2 sağlamaya yönelik yapılacak imar uygulamalarında parsellerin şeklini belirlemeye Sivas Belediyesi yetkilidir.

(5) P4 plan kodlu kısmen yapılaşmış imar adalarında arka bahçe mesafelerini belirlemeye İmar Estetik Komisyonu yetkili olup bina derinliği 10m den az çıkan parsellerde arka bahçe mesafesi h/3' ün altına düşemez ve bu mesafeye kapalı çıkma yapılamaz.

MADDE 19 – Açık ve Kapalı Çıkmlar

(1) Arka bahçede h/2 mesafesi bırakmak şartı ile cephe boyunca 1 m kapalı çıkma yapılabilir.

(2) Mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmlar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayrık nizam yapı adalarında ise bitişikindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir.

(3) Kapalı çıkmlar kolon veya perde ucundan itibaren 2m'yi geçemez.

(4) Yan bahçe mesafesine taşan kapalı çıkma yapılamaz.

(5) Ön ve arka bahçelerde Açık çıkmlarda komşu parsel ile bitişik yapılaşma olduğu durumlarda komşu parselden 2m çekilmesi zorunludur.

(6) Tüm yapı nizamlarında ön bahçelerde ve yola sıfır yapılaşan bina cephelerinde yapılacak imalatlar (kaplama, sıva, yalıtım payları v.b.) yapı yaklaşma sınırlarının gerisinde olması şartı ile yapılacaktır.

MADDE 20 – Ada Bazı Uygulamalar

(1) Plan genelindeki emsal, ayrık nizam ve blok nizam verilen konut- konut altı ticaret alanlarındaki tüm ada bazı uygulamalarda TAKS:0.30 değeri aşılmamak koşuluyla blok boyu, derinliği ve yüksekliği serbest olup, 8 kattan sonra artan her kat için binanın cephe aldığı tüm yollardan bahçe mesafelerine 0,5 m ilave edilir. Ancak bu hüküm Bitişik Nizam yapı adaları ile plan kodu olmayan adalar ve en çok ibaresi bulunan adalarda uygulanamaz.

ÖZEL HÜKÜMLER

MADDE 21 – Ticaret Alanları (T, T1, T2), Ticaret-Turizm-Konut Alanları (TICTK), ve Konut Altı Ticaret Alanları

Ticaret Alanları (T);

(1) İş Merkezleri, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, özel spor tesisi, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret (T) ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak ticaret (T) kullanımından çıkarılması gerekir. Bu alanlarda TAKS:0.60 olarak uygulanabilir.

(2) Ticaret Alanları (T1);

a) Bu alanlarda konut dışında otoparkları kendi parsellerinde çözülmesi şartı ile her türlü ticari işletmeler, iş Merkezleri, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün

salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, özel spor tesisi, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi dumansız, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen imalathaneler, toptan ticaret alanlarının yapılabileceği alanlardır.

b) Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak (T1)Ticaret Alanı kullanımından çıkarılması gerekir.

c) Bu alanlarda plan üzerinde aksi belirtilmedikçe E=1.00 Y=serbest yoldan yapı yaklaşma mesafesi ve yan bahçe mesafesi minimum 5 metredir.

ç) Minimum parsel büyüklüğü 2000 m² dir. Ancak ada bazı uygulamalarda min. parsel büyüklüğü şartı aranmaz.

d) Bu alanlarda bina derinliği ve blok boyu planda gösterilen bahçe mesafelerine uymak kaydıyla serbesttir.

(3) Ticaret Alanları (T2);

a) Bu alanlar içerisinde otoparkları kendi parsellerinde çözülmesi şartı ile konaklama tesisleri, lokanta, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, resmi ve sosyal ve kültürel tesisler, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği (T2) Ticaret alanlarıdır.

b) Bu alanlarda plan üzerinde aksi belirtilmedikçe E=1.00 Y=serbest yoldan yapı yaklaşma mesafesi ve yan bahçe mesafesi minimum 5 metredir. Minimum parsel büyüklüğü 2000 m² dir.

c) Ancak ada bazı uygulamalarda min. Parsel büyüklüğü şartı aranmaz

ç) Bu alanlarda bina derinliği ve blok boyu planda gösterilen bahçe mesafelerine uymak kaydıyla serbesttir.

(4) (TICTK) Ticaret Turizm Konut Alanları;

a) Planda TICTK olarak işaretlenmiş alanlarda ticaret (T) alanında ki kullanımlar(konut kullanımının olduğu durumlarda düğün salonu dışında) geçerli olup zemin katlar hariç konut yapılabilir. Zemin katlarda kapıcı dairesi yapılabilir.

b) Planda Ticaret (T) ve TICTK ile gösterilen alanlarda asma kat yapılması halinde zemin kat toplam yüksekliği asma kat ile birlikte en çok 6.50mt. ve alanı irtibatlı olduğu zemin kat alanının 2/3 ünü geçmeyecek ve 1/3 ünün altında olmayacak şekilde düzenleme yapılabilir.

c) Planda blok nizam ve Ticaret-Turizm-Konut Alanları (TICTK) olarak planlanan imar adalarında; toplam KAKS oranı hiçbir şartta aşılmamak ve minimum parsel büyüklüğü 2000m² olmak şartı ile ençok:8 kat, tüm Ticaret-Turizm-Konut Alanları (TICTK) ada bazı uygulamalarda ise blok boyu, derinliği ve yüksekliği serbest olup 8 kattan sonra artırılan her kat için binanın cephe aldığı yollardan belirlenecek bahçe mesafelerine 0.50 metre ilave edilir.

ç) Planda Ticaret-Turizm-Konut Alanları (TICTK) olarak planlanan imar ada ve parsellerinde toplam KAKS oranı hiçbir koşulda aşılmamak ve yapı yaklaşma mesafelerine uymak şartı ile bu ada ve parsellerde yapılacak yapıların ticari kullanıma ayrılacak zemin katları için en çok TAKS=0.60 olarak uygulanabilir. Bu alanlarda;

BL-3 yapılaşma koşullu adalarda KAKS:1.40,

BL-4 yapılaşma koşullu adalarda KAKS:1.80,

BL-5 yapılaşma koşullu adalarda KAKS:2.20,

BL-6 yapılaşma koşullu adalarda KAKS:2.60 olarak uygulanacaktır.

d) Planda Ticaret-Turizm-Konut Alanları (TICTK) olarak gösterilen yapı ada ve parsellerde yapılacak binaların gece ve gündüz ikamete ayrılmayan zemin katları bodrumları ile birlikte üst katlar konut kullanımına ayrılmış olsa bile, ön bahçe mesafesine tecavüz etmemek, arka ve yan bahçe mesafesi minimum 3 m bırakılmak şartıyla yapılabilir, ancak bir adada aynı yoldan cephe alan parsel sayısının en az yarısının imar planına göre yapılaşması halinde mevcut teşekkülü belirlemeye ilgili idare yetkilidir. Zemin üstü katlarda plan ve yönetmeliklerde belirlenen ön ve arka bahçe mesafelerine uyulacaktır.

e) Otel ve yurt gibi konaklama tesislerinin çatılarında yemek ve kahvaltı salonu ihtiyacını karşılamak amacıyla, betonarme döşeme yapılmaksızın sökülür takılır malzemelerden oluşması, ön cepheye 3m'den, bitişik yapılaşma olmayan diğer cephelerde 2m' den fazla yaklaşmaması ve mahya üst kotu en çok 4m' yi geçmemesi kaydı ile kapalı mekan oluşturulabilir. Asansör bu kata kadar çıkabilir.

(5) Konut Altı Ticaret Alanları;

Planda Konut ve konut altı ticaret adalarında 3 ve daha çok katlı konut yapılarının zemin katlarında günlük ihtiyaçlarla ilgili ticaret yapılabilir ancak bu durumda asma kat yapılamaz.

MADDE 22 – Sanayi Alanları

(1) Bu alanlarda ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygun olmak koşulu ile sanayi ve/veya depolama tesisleri ile toplam inşaat emsaline dâhil olmak üzere bu tesislere ilişkin idari, hizmet vb. yapılar yapılabilir. Yapılaşma koşulları plan üzerinde belirlenmiştir. Planda aksi belirtilmedikçe yapı yükseklikleri, serbest olup teknolojisinin gerektirdiği şekilde mimari projesine göre yapılacaktır. Bu alanlarda plan üzerinde aksi belirtilmedikçe yoldan yapı yaklaşma mesafesi ve yan bahçe mesafesi minimum 5 metredir.

MADDE 23 – Küçük Sanayi Sitesi Alanları

(1) Bu alanlarda küçük sanayi faaliyetlerine ilişkin işletmeler yer alabilir. Bu alanlarda mevcut tesislerin dışında ilave olarak kirletici, ateşleyici, parlayıcı ve çevre kirliliğine yol açan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin EK-2 maddesinde belirlenen “gayri sıhhi müessese listesinde” yer alan birinci sınıf gayri sıhhi müesseseler ile, ikinci ve üçüncü sınıf gayri sıhhi müesseselerin gıda maddeleri, içkiler, yemler ve tarımsal ürünler sanayi, tekstil sanayi ve diğerleri başlığında belirlenen tesisler dışındaki tesisler yer alamaz.

(2) Yapılaşma koşulları

(3) Ön bahçe mesafesi: Planda gösterilen bahçe mesafelerine uyulacaktır

(4) Bu alanlarda ön bahçe dışında yan ve arka bahçesi aranmayacaktır.

(5) TAKS: ön bahçe mesafelerinden sonra kalan alandır.

(6) H: 1 kat (saçak kotu 7.50m yi geçemez)

MADDE 24 – E: ... ,Y: serbest Yapılaşma Koşullu Adalar

(1) Bu adalarda Sivas kentinde mevcut durumda küçük ve düzensiz parsel yapısından kaynaklanan yapılaşmanın düzeltilmesi, taban alanlarında daha fazla açık alan kullanımını sağlayarak daha yaşanabilir mekânlar oluşturmak amacıyla, küçük parselleri büyük parseller ve/veya ada bazında birleşmeye ve toplu şekilde donatı alanları tanımlanmış yapılaşmayı teşvik etmek amacıyla öngörülmüş olup temel amaç parsellerin büyük parseller ve/veya ada bazında birleştirilmesidir.

(2) E: ... ,Y: serbest olan konut alanlarında;

E: 1.20 Y: serbest plan kodu olmayan adalarda min parsel 1000 m²’ dir. Bu alanlarda ada bazı uygulama yapılmak istendiğinde E:1.40 olarak uygulanacaktır.

E: 1.40 Y: serbest plan kodu olmayan adalarda min parsel 1000 m²’ dir. Bu alanlarda ada bazı uygulama yapılmak istendiğinde E:1.60 olarak uygulanacaktır.

E: 1.50 Y: serbest plan kodu olmayan adalarda min parsel 1000 m²' dir. Bu alanlarda ada bazı uygulama yapılmak istendiğinde E:1.70 olarak uygulanacaktır.
E: 1.60 Y: serbest plan kodu olmayan adalarda min parsel 1000 m²' dir. Bu alanlarda ada bazı uygulama yapılmak istendiğinde E:1.80 olarak uygulanacaktır.
E: 1.80 Y: serbest plan kodu olmayan adalarda min parsel 1000 m²' dir. Bu alanlarda ada bazı uygulama yapılmak istendiğinde E:2.00 olarak uygulanacaktır.
E: 2.00 Y: serbest plan kodu olmayan adalarda min parsel 1000 m²' dir. Bu alanlarda ada bazı uygulama yapılmak istendiğinde E:2.20 olarak uygulanacaktır.
E: 2.20 Y: serbest plan kodu olmayan adalarda min parsel 1000 m²' dir. Bu alanlarda ada bazı uygulama yapılmak istendiğinde E:2.40 olarak uygulanacaktır.
Emsal verilen Ticaret Alanı (T) adalarında ada bazı uygulamalarda % 5 emsal artışı uygulanır.

(3) Tüm Emsal verilen E:... ve Y: serbest öngörülen parsel ve adalarda;

a) Konut alanlarında zemin katlarda TAKS:0.30'u, geçemez.

b) Ancak mevcut Erzincan Çevreyolu' nun güneyinde kalan bölümlerde kat adedi her şartta 15 katı geçemez.

c) Tüm Emsal verilen ve Y:serbest uygulama öngörülen imar adalarında 8 kattan sonra artırılan her kat için binanın cephe aldığı yollardan belirlenecek bahçe mesafelerine 0,50m eklenecektir.

ç) Bir kısmında emsal uygulaması yapılacak imar adalarında komşu parseldeki bina ile yeni yapılacak binanın yan bahçe mesafeleri; iki yapı arasındaki yan bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.

d) E:... uygulamalarında arka bahçe h/2 olarak uygulanacaktır.

(4) P1 ve P2 Plan Kodlu Adalar;

a) Planda P1 ve P2 olarak işaretlenen konut alanlarında; planda verilen kat adedinde yapılaşması durumunda plandaki TAKS ve KAKS değerleri ve H (yükseklik) değerleri uygulanacaktır.

b) Parsellerin 1000 m²' den büyük olması veya oluşturulması durumu ile ada bazı durumlarında emsal uygulaması yapılması halinde aşağıdaki tabloda verilen, KAKS ve kat yüksekliklerine uyulacaktır. Bu alanlarda TAKS : 0.30 u geçemez yan ve arka bahçe mesafelerine taşan kapalı çıkma yapılamaz. Arka bahçe mesafesi h/2 sağlanacak olup imar uygulamalarında parsel şeklini belirlemeye belediyesi yetkilidir. Emsal uygulaması yapıldığında ön bahçe mesafesi min. 5 metredir.

c) P1 ve P2 kodlu adalarda Ada bazı uygulama yapılması halinde Y:serbest olup mevcut emsal %20 arttırılır.

P1ve P2 İŞARETLİ ADALARDA UYGULANACAKTIR.	
PLANDA VERİLEN	EMSAL UYGULAMASI YAPILAN 1000M ² VE DAHA BÜYÜK PARSELLERDE TAKS/KAKS
Bl-3 / A- 3	Bl-ençok6 0.30/1.20
BL-4	BL-ençok8 0.30/1.60
BL-5 TAKS: 0.34 KAKS: 1.70	BL-ençok8 0.30/1.70
BL-5	BL-ençok8 0.30/2.00
A-4	A-ençok8 0.30/1.60
A-5	A-ençok8 0.30/2.00
A-5 KAKS: 1.80	A-ençok8 0.30/1.80
A-5 TAKS: 0.32 KAKS: 1.60	A-ençok8 0.30/1.60
A-8 KAKS: 1.80	A-ençok10 0.30/1.80
A-8 TAKS: 0.20 KAKS: 1.60	A-ençok10 0.20/1.60

(5) P3 Kodlu Adalar;

Planda P3 olarak işaretlenmiş imar adalarında ada bazı uygulama yapmak şartı ile B-3 yapı nizamlı adalarda Ayrık Nizam 6 kat (A-6); B-4 yapı nizamlı adalarda Ayrık Nizam 7 kat (A-7), B-5 yapı nizamlı adalarda Ayrık Nizam 8 kat (A-8) ; B-6 yapı nizamlı adalarda ayrıık nizam 9 kat (A-9) yapı

yapılabilir. Farklı kat sayısının bulunduğu adalarda ortalama emsal değeri hesaplanarak yüksek kata göre işlem yapılır.(Örnek: B-3:A-6 KAKS:2.40; B-4:A-7 KAKS:2.80; tevhid halinde $(2.40+2.80)/2=2.60$ olduğundan A-7 kat KAKS:2.60 olarak uygulama yapılacaktır.) Her durumda ön bahçe mesafesi min 5 metredir.

MADDE 25 – Planda P4 olarak işaretlenmiş imar adalarında;

(1) Min. parsel büyüklüğü 1000 m² olarak uygulanacak olup , TİCTK alanlarında TAKS:0.60' ı ve konut alanlarında TAKS : 0.30 u geçemez. T (ticaret) alanlarında ise TAKS sınırlaması olmayıp, yapı yaklaşma mesafelelerine göre uygulama yapılır. Yan ve arka bahçe mesafelerine taşan kapalı çıkma yapılamaz. Planda A-6 , A-7, A-8 kat adedi verilen fakat emsali belirlenmemiş parsellerde Emsal hesabı yapılırken ; 0.40 x planda verilen kat adedi hesabına göre bulunacak yoğunluk ,planda yazılan kat adedine en fazla iki kat ilave edilerek kullanılabilir. Bu adalarda arka bahçe mesafesi h/2 sağlanacak olup imar uygulamalarında parsel şeklini belirlemeye belediyesi yetkilidir.

(2) Revizyon öncesi plan tadilatları ile oluşmuş ve KAKS değerleri belirlenerek plana işlenmiş parsel ve adalarda (P..) plan koduna bakılmaksızın TAKS: 0.40' ı geçemez.

MADDE 26 – Planda P5 olarak işaretlenmiş Ayrık nizam 2 kat TAKS: 0,20 KAKS:0,40 olarak planlanan imar adalarında;

(1) Minimum parsel büyüklüğü 800 m²' dir. Oluşturulacak parsel cephesi 20 metrenin altında olamaz ve yapılarda dikey kat mülkiyeti düzenlenemez.

(2) Birden fazla bağımsız bölüm olan uygulamalarda, bağımsız bölüm başına düşen alan 800m²' den az olamaz ve iki bağımsız bölümden fazla bitişik bina yapılamaz.

(3) İmar planıyla belirlenmiş yollara bakan cephelerde plandaki çekme mesafeleri minimum ölçüyü belirtmekte olup vaziyet planındaki yollarda bu şart aranmaz.

(4) Peyzaj projesi onaylanmadan inşaat ruhsatı, projeye uygun peyzaj ve çevre düzenlemesi tamamlanmadan yapı kullanma izni verilemez. Onaylanacak peyzaj projelerinde en az bir imar adası ölçeğinde parseller arasında peyzaj bütünlüğünün sağlanmasına dikkat edilecektir.

(5) Çatı örtüsü, bahçe duvarlarının yüksekliği, bahçe duvarları malzemesi ve bahçe duvarları dahil parselde yapılacak her türlü yapılaşmanın boyanması için kullanılacak renk ada bazında belirlemeye Kent Estetik Kurulu yetkilidir.

(6) Planın onay tarihinden önce imar planına uygun olarak parselasyon işlemleri tamamlanmış, imar parseli haline gelmiş alanlarda bu madde hükümleri uygulanmaz.

MADDE 27 – Planda P6 olarak işaretlenmiş imar adalarında;

(1) Minimum parsel büyüklüğü 2000 m² olup, ancak ada bazı uygulamalarda minimum parsel büyüklüğü şartı aranmaz. Bu adalarda arka bahçe mesafesi h/2 sağlanacak olup imar uygulamalarında parsel şeklini belirlemeye belediyesi yetkilidir.

MADDE 28 – Planda P7 olarak işaretlenmiş imar adalarında;

(1) Tek ada tek parsel uygulama yapılacaktır. Bu adalarda hiçbir koşulda emsal artışı yapılmayacak olup, Kent Estetik Kurulu Onayı alınmadan işlem yapılamaz.

MADDE 29 – Parsel Birleştirmeleri (tevhid);

(1) Planda aynı ada içerisinde farklı katlarda yapılaşma koşulu verilmiş parseller için tevhid uygulamalarında; kullanım alanı P1 plan notuna göre herbir parselin kendi KAKS değeri hesaplanarak bulunur. Bu hüküm minimum 1000 m² parseller oluşturulmak kaydıyla geçerlidir.

(2) Ada bazı uygulamalarda; adanın farklı koşullu bölümleri P1 tablosunda ada bazındaki KAKS değerleri ile hesaplanarak kullanım alanı bulunur.

Örnek: 600 m² BL-5 ve 400 m² BL-4 yapılaşma koşullu parseller tevhit edildiğinde; KAKS değeri P1 tablosuna göre $600 \times 2.0 = 1200$ m² ve $400 \times 1.6 = 640$ m² bulunarak toplamda yapılaşma 1840 m²dir.

MADDE 30 – Parsel Cephe ve Derinlikleri

(1) Bu planda parsel cephesi 4 kata kadar (4 dahil) 8m + yan bahçe mesafesi uygulanacak olup diğer kısımlarda yönetmelik hükümleri geçerlidir.

(2) 5 kata kadar (5 dahil) olan yapılaşmalarda mevcut genişliği bahçe mesafeleri hariç 6m-8m arasında olan parsellerde parsel genişliğini sağlayacak şekilde tevhit yapmaya ihtiyaç olmadan uygulama yapılabilir.

(3) Parsel derinliğinin ise; 5 kata kadar (5 dahil) bina derinliği 7 metreden, ve minimum arka ve ön bahçe mesafeleri toplamından az olmamak kaydıyla belirlemeye Belediyesi yetkilidir.

MADDE 31 – Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Sınırı

(1) Bu sınırlar içindeki işlemler; plan üzerinde gösterilen koşullara göre 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” nun veya 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi hükümlerince uygulanabilir.

MADDE 32 – Özel Proje Planları

(1) Planda (ÖPA) alanı olarak belirlenen alanlar; Kentsel konumu ve içerdiği yapılanma itibariyle, kente kazandırılması için uygulama imar planı hükümlerinden daha detay ölçekte tasarım ilkeleri ile mekansal çözümler üretilen ve inşaat alanı haklarının korunduğu bir yapılanma kurgusu ile yapılan düzenlemelerin yer aldığı , Kentsel Koruma, Islah ve Kentsel Dönüşüm proje içeriklerinin de ilgili mevzuat hükümlerince tek başına da uygulanabildiği düzenleme bölgeleri olup , kentsel çöküntü alanlarının ıslahında yada yeni vizyon getiren projelerde , mekansal kalitenin iyileştirilerek kente kazandırılması amacıyla belirlenen ve planda (ÖPA) işaretli kısımlarla sınırlanmış alanlardır.

(2) Bu alanlarda Kentsel Tasarım Ölçeğine göre uygulama yapılacak olup, bu alanlara yönelik Sivas Belediyesince oluşturulan projeler, Sivas Belediye Meclisince değerlendirilecek ve akabinde meclis kararıyla ilan edilen tasarım projesi üzerinden uygulama yapılacaktır.

MADDE 33 – Özel Önlem Gerektiren Alanlar (ÖGA)

(1) Bu alanlar konut ve konut dışında ticari, sosyal, kamu vb çalışma alanlarının yer aldığı kentin merkezi konumundaki alanlardır. Bu alanlar mevcut kullanım yanında tarihsel süreçlere de ev sahipliği yapmış zengin tarihi ve kültürel miras yapılarına sahip alanlardır. Sahip olduğu tarihi ve kültürel özelliklerin çağdaş planlama ve koruma teknikleri ile gelecek nesillere aktarılması, bunun yanında diğer yapılar ile tarihi ve kültürel yapıların uyumun sağlanması, bu uyumun sağlanabilmesi için gerekli denetim ve kontrol imkânlarının ortaya konması açısından alan özel önlem gerektiren alan (ÖGA) olarak belirlenmiştir. ÖGA’larda yapılaşma plan ve bu plan hükmünde belirlen hususlar ile yürürlükteki imar mevzuatı hükümlerine uygun olarak yapılacak olup buna ilaveten bu maddede belirtilen plan hükümlerine de uyulacaktır.

(2) Kentsel tasarım ve sokak sağlıklaştırma projelerine uygun olarak ÖGA sınırı içinde yapılacak yeni yapılaşmalarda, tadilatlarda ve ilave yapılaşmalarda cephe tipleri, cephede kullanılacak malzeme, renk, silüet ve estetiğe ilişkin hükümler oluşturulacak Belediye Kent Estetik Kurulu tarafından belirlenecektir. Kurul tarafından belirlenen hükümler dışında uygulama yapılamaz.

(3) Planın onay tarihinden itibaren en geç 2 (iki) yıl içinde Sivas Belediyesi tarafından Tabela Yönetmeliği oluşturulacaktır. Bu doğrultuda ÖGA sınırı içinde reklam panoları ve tabelaları, boyutları, renkleri, kullanılacak malzeme ve şekilleri için alternatif çalışmalar Belediyesi tarafından hazırlanır ve Belediye Meclisi kararı ile yürürlüğe girer. Belediyesi tarafından çıkarılacak yönetmelikte; yürürlükteki mevzuat hükümleri yanında alanın tarihsel/kültürel yapısı doğrultusunda; özellikle kültür varlığı olarak tescil edilen yapıların çevresinde bu yapıların algılamasını azaltan, büyüklük, konum, ışıklandırma ve renk olarak bu yapılarla uyum göstermeyen uygulamalara izin verilmez. Oluşturulan yönetmeliğe aykırı tabelaların 2 (iki) yıl içinde yönetmeliğe uygun hale getirilmesi zorunludur.

MADDE 34 – Rekreasyon Alanları

(1) Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0,05) i, kat adedi 2'yi, asma katlı yapılarda bina yüksekliği(9.30) m.yi, asma katsız yapılarda ise bina yüksekliği (8,30) m.yi geçemez. Minimum imar parseli büyüklüğü 10.000 m2 olup ada bazı uygulamalarda parsel büyüklüğü ve cephe şartı aranmaz.

MADDE 35 – Resmi Kurum Alanları, Karakol, Eğitim, Sağlık, Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Üniversite, İbadet Yerleri, Teknik Altyapı, Belediye Hizmet Alanı, Pazar Yeri;

(1) Plan üzerinde aksi belirtilmedikçe bu alanlarda yatırımcı kamu kuruluşunun belirleyeceği tip projeye göre yapılaşma gerçekleştirebilir. Ancak her durumda yapılaşma koşulları ve yapı yükseklikleri çevre yapılaşmalar ile uyumlu olacaktır. Özel sağlık ve özel eğitim tesisi alanlarında ise yapılaşma koşulları plan değişikliği ile Belediye Meclisince belirlenecektir.

(2) Bu alanlarda yapılaşma koşulu planda aksi belirtilmemişse minimum çekme mesafesi 5m, Emsal:1.00, Y:serbest olarak uygulanacaktır.

(3) Eğitim Tesisi Alanları Milli Eğitim Bakanlığına Bağlı İlk ve Ortaöğretim Kurumlarının Yapılabileceği Alanlardır.

MADDE 36 – Üniversite ve Yüksek Öğretim Tesisleri Alanları

(1) Üniversite kampüs alanı içerisinde yapılacak yapılar hazırlanacak vaziyet planı doğrultusunda ilgili idare tarafından inşaat ruhsatı düzenlenebilir.

291 Sivas Valiliği SODES Proje Ofisi uzmanları tarafından, Belediyemizce yürütülen 0024 referans numaralı “Bir Hayat Kurtar Bin Umuda Dönüşün” Projesinde Mali Hizmetler Bütçesinin toplam harcamasının 21.255,25 TL olacağı bildirilmiş olup; bu tutarın Belediyemiz Belediyemiz Kültür ve Sosyal İşler Müdürlüğünün ilgili bütçesinden Proje için açılan özel hesaba eş finansman bedeli olarak aktarılmasına, Meclis Plan ve Bütçe Komisyonu raporunun geldiği şekliyle kabulüne karar alındı.

292 Orta Anadolu Kalkınma Ajansı ile Belediyemiz ortaklığında yürütülen; TR 72/16/KSA/001 referans numaralı “Sivas Belediyesi Kardeşler Mahallesi Macera Parkı” projesi kapsamında Kalkınma Ajansı ile Belediyemiz arasında yapılan sözleşme gereği Kalkınma Ajansının proje bütçesine katkısı 401.474,24 TL iken proje sonucunda yapılan hesaplamalara göre Belediyemize gönderilen 22/06/2018 tarih ve E.513 sayılı yazı ile katkı payının 398.236,66 TL'ye düşürüldüğü ayrıca; bu hususta yürütücü olarak görev alan Belediyemiz Park ve Bahçeler Müdürlüğünün, proje eş finansman bedelini, proje için açılan özel hesaba 5.016,96 TL eksik yatırdığı ve Macera Parkı yapım işi için hizmet alınan alt yükleniciye toplam 8.225,54 TL borcumuz kaldığı tespit edildiğinden; toplam 8.225,54 TL'nin Belediyemiz Park ve Bahçeler Müdürlüğünün ilgili bütçesinden proje için açılan özel hesaba aktarılmasına, Meclis Plan ve Bütçe Komisyonu raporunun geldiği şekliyle kabulüne karar alındı.

İHTİSAS KOMİSYONLARINA HAVALİ EDİLEN EVRAKLAR:

- 1- Şehrimizin muhtelif semtlerinde 2 adet imar planı tadilat talepleriyle ilgili İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce verilen 12/07/2018 tarih ve E.5123 sayılı evrakın Meclis İmar Komisyonuna havalesine karar alındı.
- 2- İlimiz Esentepe Toki sakinlerinin, Tokinin Esentepe Mahallesinden ayrılarak bağımsız bir mahalle olma talepleri ile ilgili 11/07/2018 tarih ve E.295/10907 sayılı evrakın Meclis Eğitim Kültür ve Spor Komisyonu ile Meclis İmar Komisyonuna havalesine karar alındı.