



İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
MEKÂNSAL PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI

SUŞEHRİ (SİVAS)
İLAVE + REVİZYON İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Eylül 2023

Nalan ALPTEKİN
Şehir Plancısı
Oda Kayıt No 1029

Aylin ERGEN
Şehir Plancısı
Oda Kayıt No 1612

İÇİNDEKİLER

GRAFİK LİSTESİ	4
1. PLANLAMA AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEMİ	5
1.1. ÇALIŞMANIN AMACI	5
1.2. ÇALIŞMANIN KAPSAMI.....	5
1.3. ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ	5
2. GENEL DEĞERLENDİRME	7
3. EŞİK SENTEZİ	12
4. PROJEKSİYONLAR	14
4.1. NÜFUS PROJEKSİYONLARI.....	14
4.2. SEKTÖREL PROJEKSİYONLAR.....	17
4.3. MEKÂNSAL PROJEKSİYONLAR.....	18
5. NAZIM İMAR PLANI KARARLARI	20
6. UYGULAMA İMAR PLAN KARARLARI	24
6.1. MERİ VE REVİZYON İMAR PLANINDA KONUT YERLEŞME ALANLARI..	24
6.2. REVİZYON İMAR PLANI ALAN KULLANIMLARI VE DAĞILIMLARI	29
6.2.1. Sosyal Altyapı Alanları	31
6.2.1.1. Eğitim Tesisleri Alanı.....	31
6.2.1.2. Sağlık Tesisleri Alanı.....	33
6.2.1.3. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	34
6.2.1.4. İbadet Alanı	35
6.2.2. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	35
6.2.3. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	38
6.2.4. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI.....	38
6.2.4.1. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanları	39
6.2.4.2. Askeri Alanlar	39
6.2.4.3. Belediye Hizmet Alanları	39

SuŖehri (Sivas) İlave ve Revizyon İmar Planı Açıklama Raporu

6.2.4.4.	Depolama Alanları	40
6.2.4.5.	Küçük Sanayi Alanları	40
6.2.4.6.	Pazar Alanları.....	40
6.2.4.7.	Resmi Kurum Alanları.....	40
6.2.4.8.	Sanayi Alanları	41
6.2.4.9.	Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanları	41
6.2.4.10.	Ticaret – Konut Alanları	41
6.2.4.11.	Ticaret – Turizm Alanları	42
6.2.4.12.	Ticaret – Turizm - Konut Alanları.....	42
6.2.4.13.	Ticaret Alanları	42
6.2.5.	KORUNACAK ALANLAR	42
6.2.5.1.	Tarımsal Nitelikli Alanlar	42
7.	REVİZYON İMAR PLANI DONATI STANDARTLARI.....	43
8.	PLAN NOTLARI	45
8.1.	NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI	45
8.2.	UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI	50

SuŒehri (Sivas) İlave ve Revizyon İmar Planı Açıklama Raporu

Tablo No	Tablo BaŒlığı	Sayfa No
1	Nüfus Projeksiyonu Hesaplarında Kullanılan Formüller	14
2	Nüfus Projeksiyon Hesapları 1	14
3	Nüfus Projeksiyon Hesapları 2	15
4	Nüfus Projeksiyon Hesapları 3	16
5	Sektörlere Göre alıŒanların Mevcut Dağılımı ve Plan Dönemi Projeksiyonu	17
6	Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine Göre Planlama Alanı Mevcut Duruma İliŒkin Sosyal Altyapı Alanları Mekânsal Projeksiyonları	19
7	Mevcut (Meri) İmar Planındaki ile Revizyon İlave İmar Planındaki Fonksiyon Gruplarının Oransal KarşılaŒtırılması	24
8	Yürürlükteki İmar Planı Konut Alanı, Yoğunluk ve Toplam İnŒaat Alanı	25
9	Revizyon+İlave İmar Planı Konut Alanı, Yoğunluk ve Toplam İnŒaat Alanı	26
10	Eksilen İnŒaat Alanında Nüfus Hesabı	27
11	Revizyon+İlave İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu	28
12	Sosyal Altyapı Alanları	30
13	Açık ve YeŒil Alanlar	34
14	Kentsel alıŒma Alanları	37
15	Donatı Standartları Tablosu	42

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1. 2040 Yılı Projeksiyon Nüfusu Grafiği.....	16
Grafik 2. Sektörlere Göre Çalışanların Mevcut Dağılımı ve Projeksiyonu.....	18

1. PLANLAMA AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEMİ

ÇALIşMANIN AMACI

Suşehri (Sivas) 1/1.000 ölçekli ilave ve revizyon uygulama imar planı; yürürlükteki imar planının günün değişen koşullarına uyum sağlayamaması, uygulamayı yönlendirmede ve sıkıntıları çözmekte yetersiz kalması üzerine, planlama alanının günümüz fiziksel, ekonomik, sosyal ve demografik yapısının geçmişten bugüne irdelenerek, gelişmeyi yönlendiren, aynı zamanda sınırlandıran eşiklerin de değerlendirilmesiyle Suşehri'nin gelişme eğilimleri ve gelişme potansiyellerinin üst sınırlarının belirlendiği, buna bağlı olarak 2040 yılında oluşması öngörülen sosyal ve ekonomik yapı ile nüfus kabullerine göre ortaya çıkacak mekânsal kararların ve uygulama esaslarının belirlenmesi amacıyla yapılmaktadır.

ÇALIşMANIN KAPSAMI

Suşehri (Sivas) ilave ve revizyon uygulama imar planı, Suşehri ilçesinin bugününden başlayarak 2040 yılına kadar fiziksel, sosyo-ekonomik ve demografik yapısının kent mekânında nasıl yer alacağını belirleyen ve uygulamaya yol gösterecek bir plan olacaktır. Bu kapsamda yapılan analiz ve sentez çalışmaları neticesinde ve ilgili kurumlardan alınan görüşler ile belirlenen doğal ve yasal eşikler baz alınarak yapılaşmaya uygun alanlar saptanmıştır.

İmar planı çalışması kapsamında, plana altlık teşkil edecek araştırma ve sentez çalışmaları ile alana ilişkin alınan kurum görüşleri değerlendirilmiştir. Bu kapsamda, sadece planlama alanına yönelik veriler değerlendirilmemiş, gerekli görülen noktalarda üst bölgelerle de kıyaslamaya gidilerek genelden özele bir yaklaşımla ekonomik, sosyal ve demografik yapıya ilişkin araştırmalarda; Türkiye, Orta Anadolu Bölgesi, TR72 (Kayseri, Sivas, Yozgat) Bölgesi ile Sivas iline ait bilgilerde kullanılmıştır. Bunlarla birlikte planlama alanını oluşturan üst ölçekten gelen Sivas İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarına uygun olarak günün koşullarına, güncel kanun ve yönetmeliklere uygun olarak uygulamaya yol gösterecek yaklaşımlar çerçevesinde Suşehri imar planı hazırlanmıştır.

ÇALIşMANIN YÖNTEMİ

Suşehri (Sivas) ilave ve revizyon imar planı, planlama alanına yönelik araştırma ve değerlendirme sürecinde hazırlanmış olan fiziksel ekonomik ve sosyal doneleri

belirleyen analizler ile bu analizler çerçevesinde planlamaya yön verecek sentez çalışmalarına ulaşılarak yapılmıştır. Bunların yanı sıra 1/1.000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı hazırlanırken, İller Bankası Anonim Şirketi, Mekânsal Planlama Dairesi Başkanlığının imar planlarının hazırlanması ile ilgili teknik şartlaşmanın "İmar Planı" bölümündeki planlama esas ve yöntemleri izlenmiştir.

Ayrıca Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre uygulama imar planı; nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak planlama alanının genel özelliklerini, erişilebilirlik durumunu, sürdürülebilirlik ve çevreye olan etkisi kapsamında dikkate alarak, yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, gibi yapılaşma uygulama için gerekli diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plandır. Buna göre; Suşehri 1/1.000 ölçekli ilave ve revizyon uygulama imar planı yapılırken yukarıda yer verildiği üzere Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde açıklanan yöntemler ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

2. GENEL DEĞERLENDİRME

Suşehri ilçesi Sivas iline bağlıdır. Sivas il topraklarının büyük bir bölümü Kızılırmak, bir bölümü de Yeşilirmak ve Fırat havzalarına girer. 35°50' ve 38°14' doğu boylamıyla 38°42' ve 40°16' kuzey enlemleri arasında kalan il, 28.488 km²'lik yüzölçümü ile Konya'dan sonra Türkiye'nin 2. büyük ilidir. Sivas il merkezinin kuzey doğusunda yer alan Suşehri ilçesinin, il merkezine uzaklığı 129 km, yüzölçümü 985 km², rakımı 950 metredir.

1865 yılında yapılan vilayet düzenlemesinde Şebinkarahisar sancağı Trabzon'dan alınarak Amasya ve Tokat ile Sivas vilayetine bağlanmıştır. Bu düzenleme ile Suşar (Gölova) ve Akşar Subaşılıkları kaldırılmış ve Endres köyüne ilçe teşkilatı kurularak SUŞEHİRİ adı verilmiştir. O tarihten günümüze İdari yapılanmada Suşehri ilçe statüsündedir. İlçe 1 belediye, ilçe belediyesine bağlı 12 mahalle, 71 köy ve 42 mezradan oluşmaktadır.

Sivas ilinin ekonomisi büyük ölçüde tarıma dayanır. Tarım ise tarla tarımı şeklindedir. Tarımdan sonra hayvancılık ikinci bir gelir kaynağıdır. Son senelerde sanayi sektörü de hızla gelişmektedir. Madenler bakımından da zengin olan Sivas, kara ve demiryolları kavşağıdır. İlde tugay seviyesinde askeri bir birliğin olması, keza öğrenci sayısı her geçen yıl artan Cumhuriyet Üniversitesinin varlığı iç ticaretin önemli dinamikleridir. Sivas'ın mevcut ekonomik yapısında coğrafi konumuna paralel olarak ulaşımın önemi büyüktür. Ülkenin dört yanını birbirine bağlayan kara ve demiryolları ağı Sivas'tan geçer. Suşehri ilçesinin geçim kaynağını tarım ve hayvancılık oluşturur. İlçe coğrafi konumu ve rakımı nedeniyle mikro klima özelliğine sahiptir. Bu durum Sivas ili genelindeki bitkisel üretimden farklı ürünlerin yetişmesini sağlamaktadır. Hububat üretiminde ekiliş ve hasatlar mikro klima özelliğinden dolayı Sivas'tan üç hafta önce başlamaktadır. Büyük ölçüde makineli ve sulu tarım yapılmaktadır. Hayvancılık bölgede ileri derecede yapılmaktadır. Genellikle köylerde yaşayanlar süt ve süt ürünlerini kendileri karşılamaktadır.

DPT tarafından 2004 yılında 872 ilçeyi kapsayan ve 2017 yılında Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından yapılan 970 ilçeyi kapsayan ilçelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırmalarında, Suşehri ilçesi hem ülke sıralamasında hem de Sivas ili sıralamasında gelişme göstermiştir. Gelişmişlik endeksinde ciddi bir iyileşme göze çarpmakta, iki araştırma arasında ilçe sayısında 198 adet ilçe artarken

Suşehri ilçesinin gelişmişlik sırası ülke genelinde 440 tan 446, Sivas ili İlçeleri gelişmişlik sırası 4 ten 3 e çıkmıştır.

Suşehri ilçesinden E-80, D-100 devlet kara yolu geçmektedir. İl Merkezine uzaklığı 129 km olup Gemin deresi yolundan sağlanmaktadır. Yolun tamamı asfalttır. İlçe, İç Anadolu'yu Karadeniz ve Doğu Anadolu Bölgelerine bağlayan önemli bir köprü durumundadır. Suşehri ilçesine, Sivas Havaalanı 151, Erzincan Havaalanı 147 km mesafededir.

Yapılan araştırmalar Suşehri'nde yerleşmenin ilk defa Bakır Çağında başladığını göstermektedir. Akşar, Eskişar, Kale ve Çataloluk köylerinde Roma, Bizans ve Selçuklu dönemlerinden kalma kale kalıntıları mevcuttur. Büyükgüzel ve Küçükgüzel köylerinin (eski yerleşim yerleri) Roma devrinde önemli merkezler olduğu, rastlanılan tarihi kalıntılardan anlaşılmaktadır. Suşehri ovası ve Köseadağı 1243 yılında Anadolu Selçuklu Devletinin yıkılmasına neden olan, Moğollar ile yapılan Köseadağ savaşına sahne olmuştur. Suşehri Yavuz Sultan Selim'in Çaldıran Savaşı'nı kazanmasından sonra Osmanlıların kesin egemenliğine girmiştir. Suşehri'nin kurulduğu Kelkit Vadisi, Anadolu'nun doğuya açılan kapılarından biridir. Bu tarihi yolun Osmanlı padişahları tarafından doğu seferlerine çıkışlarında kullanıldığı bilinmektedir. Osmanlı Rus harbinde ordumuzun doğuda yenilgiye uğraması, doğu illerimizin düşman işgaline uğraması üzerine, Suşehri ve çevresi adeta göç yolu haline gelmiş, bu yolu izleyen binlerce insan Anadolu içlerine göç etmiştir. Bu yıllarda 3.Ordu Karargâhı Suşehri'ne taşınmıştır. 19 Mayıs 1919 da Büyük Önder Mustafa Kemal Atatürk, Erzurum Kongresine giderken ilçede konaklamış, Suşehri'ndeki Milli Mücadele faaliyetlerini organize etme görevi Mehmet Ali Efendi'ye verilmiştir. Ayrıca bir toplantı ile Suşehri Müdafai Hukuk Cemiyeti şubesi kurulmuş, ilçeyi Erzurum kongresinde temsil etmek üzere Çeçenzade İsmail Hakkı Bey delege seçilmiştir. Suşehri Cumhuriyetin ilanı ile ilçe statüsüne kavuşmuştur. Suşehri yerleşme alanlarını incelediğimizde; eski yerleşim çekirdeği Gönüloğlu, Cumhuriyet, Yeni ve Camiorta mahallerindedir. Cumhuriyet döneminde şehre yerleşen Yunanistan göçmenleri Kemalpaşa mahallesinin oluşmasına, çevre yerleşmelerden göç eden nüfus ise Taşköprü ve Yalnızbağlar mahallelerinin oluşmasına neden olmuştur.

Karadeniz dağları, Suşehri İlçesinin deniz etkilerinden yararlanmasını engeller. İlçe 950 metrelik rakımı ile Türkiye ortalama yüksekliği seviyesindedir. Coğrafi

konumu bakımından Karadeniz ve İç Anadolu Bölgesinin pek çok özelliklerini yansıtır. Bu iki bölgenin farklı özelliklerini birleştiren bir ara kesit gibidir. İlçenin etrafı Kızıldağ, Köseadağı ve Karadeniz dağlarıyla çevrilidir. Suşehri İlçe merkezinin bulunduğu noktadan doğuya doğru uzanan Suşehri Ovası, yükseklerden taşınan alüvyonlarla kaplıdır. Bu nedenle ova, tarıma oldukça elverişlidir. İlçe sınırları içerisinde geçen Kelkit çayı üzerine inşa edilen Kılıçkaya ve Çamlığöze baraj gölleri oluşmuştur. Suşehri’nde, Gemin ve Polat derelerinin sularıyla beslenen Kelkit çayı vadinin en önemli akarsuyudur. Suşehri’nde %0-10, %10-20, %20-30, %30-40, %40-50 arası ve >50’den daha yüksek eğime sahip alanlar mevcuttur. Genel olarak alanının batı kesiminde eğim yüksekken; doğuya doğru eğim azalarak hemen hemen düz sayılabilecek bir topografya mevcuttur.

Suşehri ilçesinin iklimi Karadeniz Bölgesinin ılıman, İç Anadolu Bölgesinin karasal iklimi arasında geçiş çizgisindedir. Bu nedenle yazları kurak, kışları İç Anadolu’ya göre ılık geçmektedir. Kışın yağışlar genellikle kar şeklindedir. En bol yağmur ilkbaharda yağmakta, sonbahar ise kısa geçmektedir. İlçenin kuzeyindeki Karadeniz dağları, ilçenin deniz etkilerinden yararlanmasını engeller. Suşehri’nde sıcak ve ılıman bir iklim hâkimdir; Suşehri Kış aylarında yaz aylarından çok daha fazla yağış düşmektedir. Suşehri ilçesini etkileyen iklimin çok değişik etkenlere açık oluşu bitki örtüsünü de oldukça çeşitlendirmiştir. İlçenin Karadeniz’e doğru sokulan kuzey bölümünde yer alan Tatar ve Güneyinde bulunan Karacaören bölgeleri ormanlarla kaplıdır. Ormanlık sahaların dışındaki bölgeler, kısmen çalılık ve fundalık, kısmen de çayır ve meralarla kaplıdır.

Sivas, Suşehri İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu 18.07.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Suşehri, Deprem Bölgeleri Haritasına (1996) göre 1. derece deprem bölgesinde olup beklenen efektif ivme değeri 0.4 g ve yukarıdır. Planlama alanı, imar planına esas jeolojik- Jeoteknik etüt çalışmalarında tüm Jeolojik-Jeoteknik ve fiziksel-mekanik özellikleri göz önünde bulundurularak Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1), Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1), Uygun Olmayan Alan 2.1 (UOA-2.1) ve Uygun Olmayan Alan (UOA-1.1) olarak değerlendirilmiştir.

Suşehri ilçe nüfusu değişimi 1990-2019 arası negatif yönde olurken, planlama alanı olan Suşehri Belediyesi nüfusunun 1990-2000 arasında pozitif yönde değiştiği, 2010-2019 arası ise durağan olduğu tespit edilmiştir.

Çevresine göre Merkezi bir konuma sahip olan Suşehri'nde öncelikle eğitim, sağlık, ticaret ve yönetim gibi fonksiyonlar, 1980'li yılların başından itibaren hızlı sayılabilecek bir şekilde gelişme göstermişti. Kentsel fonksiyonların gelişmesinde, aynı dönemden itibaren E-80 karayolunun standardının yükseltilmesi önemli rol oynamıştır. Suşehri belediye sınırı olan planlama alanımızda çalışan nüfusun sektörel dağılımı hizmetler, tarım, imalat ve sanayi sektörleri şeklinde sıralanmaktadır.

Planlama alanı olan Suşehri Belediyesi sınırlarında, çalışanların sektörel dağılımı incelendiğinde tarım sektöründe çalışanların tüm çalışanlara oranı %16, hizmetler sektöründe çalışanları %30, sanayi sektöründe çalışanların ise %4 olduğu görülmektedir. İyi tanımlanmamış sektör olarak karşımıza çıkan emekli-rantiyer ise %50 gibi en büyük payı aldıkları tespit edilmiştir. Suşehri, ülkemizin birçok bölgesinde görülen, göç eden nüfusun belli bir zaman sonra, özellikle emekli olduktan sonra memleketine dönmesi ve yerleşmesi yaşam tarzına sahip olduğu için burada emekli-rantiyer sektörünü istatistiklerin dışında tutmakta fayda vardır. Eğer emekli-rantiyer sektörünü dışarıda tutarsak; tarım sektöründe çalışanların tüm çalışanlara oranı %31,9, hizmetler sektöründe çalışanları %59,9, sanayi sektöründe çalışanların ise %8,2 istatistiği ortaya çıkmaktadır. Suşehri sektörel dağılım rakamlarında tarım ve sanayi sektörü Türkiye rakamlarının altında kalsa da hizmetler sektörü Türkiye rakamlarının üstündedir. Bu durum Suşehri ilçesindeki hizmet sektörünün çevre yerleşmelere de hizmet etmesinden kaynaklanmaktadır

Arazi çalışmaları sonucunda elde edilen Suşehri Belediyesi arazi kullanım tablosuna bakıldığında; konut alanları 257,97 hektar olup tüm yerleşmedeki konut alanları oranı %19,51 olarak karşımıza çıkmaktadır.

Planlama alanında nitelikli (bağımsız bölüm olan) 3012 adet binanın; %4,38'i KÖTÜ, %16,00'sı ORTA ve %79,61'i İYİ durumda yapılarıdır. 5266 adet toplam binanın ise 2678 adet betonarme, 145 adet yığma ve 214 adet kâgir yapı bulunmaktadır. 1442 adet müştemilat, 337 adet harabe, 65 adet inşaat ve 385 adet yapı ise ahır-samanlık olarak tespit edilmiştir. Planlama alanında nitelikli olarak tespit edilen 3012 adet binanın; 1089 adedi tek katlı, 868 adedi 2 katlı, 520 adedi 3 katlı, 303 adedi 4 katlı, 165 adedi 5 katlı yapı, 66 adedi ise 6 ve üzeri katlıdır. 1-2 katlı binalar alanda homojen olarak dağılmış iken 3 ve üzeri katlı binalar Sivas Caddesi üzerinde ve yeni yapılaşma görülen yerlerde yoğunlaşmıştır. Planlama alanında

merkez diye tabir edilen Sivas Caddesi boyunca halkın ihtiyaçlarını karşılayacak bir çok ticari fonksiyonun yanı sıra hizmet sektörüne ait kurumlarda bulunmaktadır. Mesleki hizmetler sunan büro ve işyerleri de merkez bölgesinde yoğunlaşmıştır. Haftanın bazı günleri civar köylerden ve mahallelerden ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla gelenlerinde fazlalığı sebebiyle gündüz vakitlerinde yoğunluk fazla olurken gece nüfusu yok denecek kadar az yoğunlukta olmaktadır. İlk yerleşim yerlerinden biri olan merkez bölgesinde yapılaşmalar eski olup, zemin katlar aktif ticaret olarak kullanımda olurken üst katlarda atıl durumda olan meskenlerde vardır. İlçe halkı buluşma ve toplanma noktası olarak merkez bölgesini tercih etmektedir.

Planlama alanında yerleşim alanlarının neredeyse tamamına içme ve kullanma suyu temin eden alt yapı hatları mevcuttur. Belediye tarafından yeni su kaynakları bulunmuş ve isale hattına bağlantı çalışmaları devam etmektedir. Yerleşim alanlarının neredeyse tamamına hizmet eden kanalizasyon altyapısı mevcuttur. Yağmur suyu alt yapısı neredeyse yok denecek kadar azdır. Yağmur suyu altyapı projesi de yoktur. Belediye tarafından işletilen katı atık depolama alanı mevcuttur. Yerleşim alanlarının büyük bir kısmına hizmet eden doğalgaz altyapısı mevcuttur. Hane ve iş yeri olan bağımsız bölümlerin neredeyse %95'inde ısınmada ve üretimde doğalgaz kullanılmaktadır.

Arazi kullanım verileri ile mülkiyet analizi verileri karşılaştırıldığında mevcut kamu kurumlarının bulunduğu parsellerin mülkiyeti kamu kurumuna ya da hazine arazisi olduğu gözlenmektedir. Arazi değerleri ile ilgili yerinde yapılan çalışmalarda emlak rayiç değerleri incelenip piyasa değerleri ile karşılaştırılmıştır. Ne kadar rayiç bedeller piyasaya göre düşük kalsa da bu sabit oranda olduğundan yapılan çalışma tatminkar olmaktadır. Emlak beyanlarında en yüksek rayiç değer 195 TL/m²'dir. Ancak piyasa değerlerinde bu 500 TL/m² olarak karşımıza çıkmaktadır. Yaklaşık 2,5 kat bir fark tüm beyanlara oranlanabilir. En yüksek değerler şehir merkezinde caddelerde en düşük değerler yerleşmenin çeperlerinde sokaklardadır.

3. EŞİK SENTEZİ

Suşehri ilçesinde yer alan planlama alanında; gelişme alanlarının yer alabileceği bölgelerin belirlenmesi ve planlama çalışmalarına kaynak teşkil etmesi amacıyla doğal, fiziksel ve çevresel sınırlamaları gösteren eşikler belirlenerek alana ilişkin Eşik Sentezi oluşturulmuştur. Planlama alanına yönelik gelen veri ve kurum görüşleri doğrultusunda şekillenen eşik sentezi, alanın mekânsal gelişimini yönlendirmesiyle birlikte; planlamada kullanılacak olan ekonomik, ekolojik, demografik, sosyal ve kültürel argümanları da şekillendirmektedir.

Kentte yerleşimi engelleyecek ve kentsel gelişmeyi sınırlandıracak eşikler; yerinde yapılan çalışmalarla elde edilmiş doğal eşikler ve kurum görüşleri doğrultusunda belirlenen yasal eşikler olarak iki bölümde incelenmiştir.

Planlama alanı içerisinde % 30'un üzerinde eğimli alanlar olsa da genelde % 0-30 aralığında eğimli arazi üzerinde yer almaktadır. Hazırlanmış olan jeolojik-jeoteknik etüt raporu sonuçlarına göre; ilçede de yerleşime uygun olmayan alanlar bulunmamaktadır bunlar Uygun Olmayan Alan 1.1 (UOA-1.1) ve Uygun Olmayan Alan 2.1 (UOA-2.1) olarak sınıflandırılmıştır. Uygun olmayan alan olarak 2 sınıfta belirtilen bu alanlar yasal ve doğal eşik olarak karşımıza çıkmakta ve meri planda yer yer konut ve kentsel çalışma alanları ile çakışmaktadır. Ayrıca planlama alanı Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre yüksek tehlikeli deprem bölgesi içinde kalmaktadır. Planlama alanı jeolojik durumu planlama yaklaşımında önemli bir eşik olarak değerlendirilmiş, uygun olmayan alanlar park, mesire alanı gibi açık yeşil alan fonksiyonunda yapı yasaklı olarak planlanmış, meri plan konut alanlarında kat adedi artışına gidilmemiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ Etüt, Planlama ve Tahsisler Dairesi Başkanlığı'nın 16.05.2019 tarih 321658 sayılı görüşünde sulama alanları, dere koruma ve taşkın alanları verilmiştir. Belirtilen bu alanlar yasal ve doğal eşik niteliğindedir.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 16.09.2019 tarih ve 2784705 sayılı yazısında: "...mevcut imar planında tarımsal niteliği korunacak alanlar (TNKA) hariç revizyon imar planı yapılmasında ve aynı zamanda çiftlik köy yerleşim alanında mahalle yerleşik alanı olarak kabul edilmesinde 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununa göre Kurumumuza sakınca bulunmamaktadır." ifadelerine yer

verilmiştir. Bu kapsamda görüşte belirtilen alanlar dışındaki alanlar mevcut tarımsal nitelikleri korunacak alanlardır.

Planlama alanında Karşiyaka Tabiat Parkı ve 29 adet tescilli anıt eser bulunmaktadır. Koruma statüsündeki bu eserler yasal eşiktir. Bu alanlar dışında ilgili kurum görüşleri doğrultusunda belirlenen yasal ve doğal eşik niteliğine sahip alanlar ise; askeri tesis alanları, enerji iletim hatları, doğalgaz iletim hattı, karayolu kamulaştırma alanı ve orman alanlarına ait alanlardır.

4. PROJEKSİYONLAR

NÜFUS PROJEKSİYONLARI

Suşehri’nde 1985 ile 2015 yılları arasında beşer yıllık dönemlerde, nüfuslar temel alınarak farklı metotlarla yapılan nüfus projeksiyonları aşağıda sunulmuştur. Tüm yöntemler beş yıllık dönemleri temel aldıkları için 1995 nüfusu, 1990-2000 yılları nüfusları temel alınarak, 2005 yılı ise 2000- 2010 yılları nüfusları temel alınarak hesaplanmıştır. Hesaplamalar 2040 projeksiyon yılına göre, her beş yıllık ara dönem değerleri ile verilmiştir.

Tablo 1. Nüfus Projeksiyonu Hesaplarında Kullanılan Formüller

EN KÜÇÜK KARELER METODU	
Doğrusal	Logaritmik
Pt= a+bx	Log Pt= Loga +Logbx
a =P/n	Loga= LogP/n
b =Px/ x²	Log b = LogPx/x ²
ÜstelArtış	BileşikFaiz
Pt=PoRort^t Pt=ProjeksiyonYılıNüfusu Po=SonSayımYılıNüfusu n=GözlemYılıSayısı	Pt=Po(1+rLog)^t Rort:OrtalamaNüfusArtışı t=PtYılı-PoYılı

Tablo 2. Nüfus Projeksiyon Hesapları 1

Yıllar	x	Nüfus(P)	x ²	P*x	LogP	LogP*x	r (Log)
1985	-3	14961	9	-44883	4,1750	-12,5249	
1990	-2	23202	4	-46404	4,3655	-8,7311	0,0917
1995	-1	24150	1	-24150	4,3829	-4,3829	0,0080
2000	0	25137	0	0	4,4003	0,0000	0,0080
2005	1	19295	1	19295	4,2854	4,2854	-0,0515
2010	2	14810	4	29620	4,1706	8,3411	-0,0515
2015	3	15043	9	45129	4,1773	12,5320	0,0031
Toplam	0	136598	28	-21393	29,9571	-0,4803	0,0013

* 1995 ve 2000 yılları nüfusu Hipotetik olarak hesaplanmıştır.

Nüfus hesaplarının belirli bir periyodu takip etmesi için öncelikle 1995 ve 2005 yıllarına ait nüfuslar hesaplanmıştır. Nüfus projeksiyonları hesaplanırken; 1995 ve 2000 yılı nüfusu (bu yıllarda nüfus sayımı yapılmadığı için) 1990–2000 ve 2000-2010

SuŖehri (Sivas) İlave ve Revizyon İmar Planı Açıklama Raporu

yılları arasındaki artış hızı bulunarak, hipotetik yöntemle hesaplanmıştır. Bu artış hızına göre yapılan projeksiyonla planlama alanının 1995 yılı nüfusu 24.150 kiŖi, 2005 yılı nüfusu ise 19.295 kiŖi olarak bulunmuŖtur.

Tablo 3. Nüfus Projeksiyon Hesapları 2

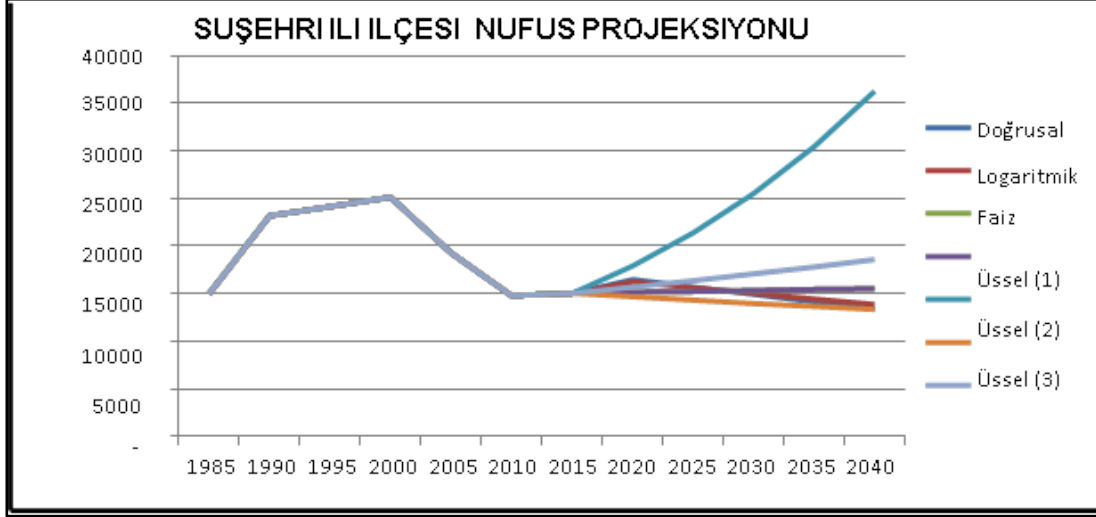
(1)	SUŖEHİRİ (SİVAS) NÜFUS PROJEKSİYONU			(1985-10) Yıllık Nüfus Artışı r =				0.00131
(2)	SUŖEHİRİ (SİVAS) NÜFUS PROJEKSİYONU			(1985-00) Yıllık Nüfus Artışı r =				0.0352
(3)	İL MERKEZİ (Kentsel)			(2000-10) Yıllık Nüfus Artışı r =				-0.0048
(4)	TÜRKİYE (Toplam)			(2000-10) Yıllık Nüfus Artışı r =				0.0084
	a =	19514		Log(a) =	4.2796	Korelasyon Katsayısı		
	b =	-764		Log(b) =	-0.017	r =	-0.3551	

Yerleşik alan için yapılan nüfus projeksiyonuna göre 2040 yılı için ortalama nüfus büyüklüğü 20.000 olarak tespit edilmiştir.

Bakanlık Makamınının 21.02.2013 tarih ve 2735 sayılı Olur'u ile 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca onaylan 1/100.000 ölçekli Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda SuŖehri yerleşimi için kırsal nüfus 13.500 kentsel nüfus 33.000 toplam 46.500 kiŖi olarak kabul edilmiştir.

Planlama alanınının karakteristik özelliği, Merzifon – Gürbulak Otoyol Projesi gibi devam eden ve planlanan projeler sayesinde 2040 yılı projeksiyon nüfusu 61.762 olarak öngörülmektedir.

SuŖehri (Sivas) İlave ve Revizyon İmar Planı Açıklama Raporu



Grafik 1. 2040 Yılı Projeksiyon Nüfusu Grafiği

Tablo 4. Nüfus Projeksiyon Hesapları 3

GRAFİK BİLGİLERİ				
Yıllar	En Küçük Kareler		Bileşik	Üssel Artış
	Doğrusal	Logaritmik	Faiz	Üssel (1)
1985	14.961	14.961	14.961	14.961
1990	23.202	23.202	23.202	23.202
1995	24.150	24.150	24.150	24.150
2000	25.137	25.137	25.137	25.137
2005	19.295	19.295	19.295	19.295
2010	14.810	14.810	14.810	14.810
2015	15.043	15.043	15.043	15.043
2020	16.458	16.254	15.142	17.938
2025	15.694	15.625	15.242	21.389
2030	14.930	15.020	15.342	25.505
2035	14.166	14.438	15.443	30.413
2040	13.402	13.879	15.545	36.266

SEKTÖREL PROJEKSİYONLAR

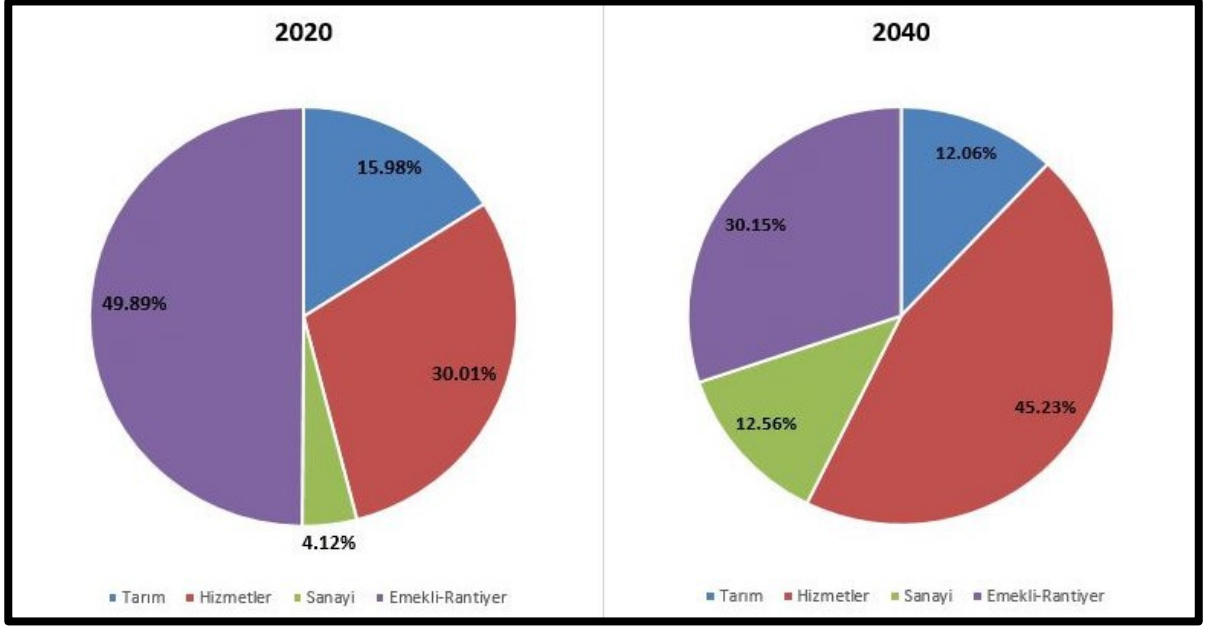
Planlama alanı olan Suşehri Belediyesi mücavir alanı 2019 nüfusu 14.906 kişidir. Yapılan çalışmalarda ortalama hane halkı büyüklüğü 3,32 kişi olarak tespit edilmiştir. Projeksiyon yılı olan 2040 yılında nüfusun 61.762 ortalama hane halkı büyüklüğü 2,70 kişi olacağı öngörülmektedir. Meri plan konut alanı fonksiyonları projeksiyon nüfusuna yeterlidir. Bu sebeple ilave konut alanına ihtiyaç duyulmamaktadır.

Tablo 5. Sektörlere Göre çalışanların Mevcut Dağılımı ve Plan Dönemi Projeksiyonu

Sektörler	Faaliyet Kolu	2020			2040		
		Çalışan Sayısı	Toplam Çalışan Sayısına Oranı (%)	Toplam Nüfusa Oranı (%)	Çalışan Sayısı	Toplam Çalışan Sayısına Oranı (%)	Toplam Nüfusa Oranı (%)
Tarım	Tarım ve Hayvancılık	1400	15.98%	9.39%	4940	12.06%	8.00%
	Toplam	1400	15.98%	9.39%	4940	12.06%	8.00%
Hizmetler	Resmi Kurumlar	859	9.81%	5.76%	5560	13.58%	9.00%
	Eğitim	514	5.87%	3.45%	3080	7.52%	4.99%
	Sağlık	298	3.40%	2.00%	2470	6.03%	4.00%
	Dini Tesis	123	1.40%	0.83%	620	1.51%	1.00%
	Ticaret	600	6.85%	4.03%	5560	13.58%	9.00%
	Ulaştırma	235	2.68%	1.58%	1240	3.03%	2.01%
	Toplam	2629	30.01%	17.64%	18530	45.25%	30.00%
Sanayi	Sanayi	100	1.14%	0.67%	2050	5.01%	3.32%
	Kçk ve Orta Ölçkl San.	260	2.97%	1.74%	3080	7.52%	4.99%
	Toplam	360	4.11%	2.42%	5130	12.53%	8.31%
İyi Tanımlanmamış Sektörler	Emekli-Rantiyer	4370	49.89%	29.32%	12350	30.16%	20.00%
	Toplam	4370	49.89%	29.32%	12350	30.16%	20.00%

Sosyal ve teknik altyapı alanlarının mevcut büyüklüklerinden yola çıkarak hedef yılı olan 2040 yılı için kabul edilen 61.762 kişilik nüfusun ihtiyacına yönelik mekânsal projeksiyonlar hazırlanmıştır. Kentsel sosyal donatı ve teknik altyapı alanlarının saptanmasında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen standartlar tablosu kullanılmıştır. Kentin bugün var olan alanlarında, eksikliği hissedilen sosyal ve teknik altyapı kullanımlarının büyüklükleri ve sayıları, standart değerleri dikkate alınarak artırılacaktır. Mekânsal projeksiyonlar hazırlanırken Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin eki olan "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri

Tablosunda yer alan 0-75.000 arası nüfusa sahip yerleşmeler için belirlenen standartlar kullanılmıştır.



Grafik 2. Sektörlere Göre Çalışanların Mevcut Dağılımı ve Projeksiyonu

Grafik 2'de Suşehri ilçesinin mevcut, 2019 yılı ve 2040 yılı sektörel dağılımları verilmiştir. Suşehri ilçesi 2040 yılı sektörel dağılımları sanayinin gelişeceği ve sanayiye dayalı hizmetler sektörünün gelişeceği varsayılarak %12 tarım, %13 sanayi, %30 emekli ve %45 hizmetler sektörü olarak öngörülmüştür.

MEKÂNSAL PROJEKSİYONLAR

Uygulama imar planı kapsamında 1.519 hektar olan planlama alanında; sosyal altyapı alanları, açık ve yeşil alanlar, teknik altyapı ve ulaşım bağlantıları, fonksiyonel kullanım kararları ile yapılaşma koşullarına ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. Mevcut alan kullanımları incelendiğinde; mevcut nüfusa ve önceki imar planında öngörülen nüfusa yetecek, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği standartlarına uygun sosyal ve teknik altyapı alanları ile açık ve yeşil alanlar bırakılmadığı tespit edilmiştir. Uygulama imar planında mekânsal kararlar üretilirken önceki imar planından gelen kazanılmış haklar da göz önünde bulundurulmuştur.

Planlama alanı olan Suşehri Belediyesi mücavir alanı 2019 nüfusu 14.906 kişidir. Yapılan çalışmalarda ortalama hane halkı büyüklüğü 3,32 kişi olarak tespit edilmiştir. Projeksiyon yılı olan 2040 yılında nüfusun 61.762 ortalama hane halkı büyüklüğü 2,70 kişi olacağı öngörülmektedir.

Suşehri (Sivas) İlave ve Revizyon İmar Planı Açıklama Raporu

Sosyal ve teknik altyapı alanlarının mevcut büyüklüklerinden yola çıkarak hedef yılı olan 2040 yılı için kabul edilen 61.762 kişilik nüfusun ihtiyacına yönelik mekânsal projeksiyonlar hazırlanmıştır. Kentsel sosyal donatı ve teknik altyapı alanlarının saptanmasında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen standartlar tablosu kullanılmıştır. Kentin bugün var olan alanlarında, eksikliği hissedilen sosyal ve teknik altyapı kullanımlarının büyüklükleri ve sayıları, standart değerleri dikkate alınarak artırılacaktır. Mekânsal projeksiyonlar hazırlanırken Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin eki olan "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunda yer alan 0-75.000 arası nüfusa sahip yerleşmeler için belirlenen standartlar kullanılmıştır.

Tablo 6. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine Göre Planlama Alanı Mevcut Duruma İlişkin Sosyal Altyapı Alanları Mekânsal Projeksiyonları

Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları		Yönetmelik Standart (m ² /kişi)	Planda Ayrılması Gereken Alan (m ²)
Eğitim Tesisleri Alanı	Anaokulu	0.50	30.881
	İlkokul	2.00	123.524
	Ortaokul	2.00	123.524
	Lise	2.00	123.524
Açık ve Yeşil Alanlar		10.00	617.620
Sağlık Tesisleri Alanı		1.50	92.643
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı		0.75	46.322
İbadet Yeri		0.50	30.881
Teknik Altyapı (Yol ve O.P. Hariç)		1.00	61.762
TOPLAM		20.25	1.250.681

Tablo 6'da verilen kentsel, sosyal ve teknik altyapı standartları dışındaki kullanımlarda mevcut durumun korunması gibi kabuller de yapılmıştır.

5. NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

Planlama alanı olan Suşehri Belediyesi mücavir alanı sınırları dhiline ulaşılan, arivlerde bulunan en eski tarihli plan 2000 yılı onaylı İller Bankası arşivlerinde bulunan Nazım ve Uygulama İmar planıdır. 2007 yılında mevcut 2000 yılı onaylı planla ilgili gelen vatandaş talepleri ve oluşan yeni ihtiyaçları karşılamak için 3,11 hektar Aaçlandırılacak Alan, 20,60 hektar Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, 37,90 hektar Konut Alanı ve 38,86 hektar Yeşil Alan toplamda 100,48 hektar alan imara açılarak 981,84 hektar planlama alanlı İlave+Revizyon İmar planı onaylanmıştır. 2010 yılında mevcut 2007 yılı onaylı planla ilgili gelen vatandaş talepleri ve oluşan yeni ihtiyaçları karşılamak için 25,24 hektar Aaçlandırılacak Alan, 3,46 hektar Hayvan Pazarı, 23,46 hektar Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, 4,87 hektar Konut Alanı, 1,93 hektar Mezbaa Alanı, 11,08 hektar Organize Besicilik Alanı, 12,02 hektar Park Alanı, 8,96 hektar Sanayi Alanı ve 18,04 Toplu Konut Alanı olarak toplamda 109,06 hektar alan imara açılarak 1090,10 hektar planlama alanlı İlave+Revizyon İmar planı onaylanmıştır. 2013 yılında mevcut 2010 yılı onaylı planla ilgili gelen vatandaş talepleri ve oluşan yeni ihtiyaçları karşılamak için 7,29 hektar Aaçlandırılacak Alan, 1,97 hektar Belediye Hizmet Alanı, 1,50 hektar Konut Alanı, 4,81 hektar Park Alanı ve 5,00 hektar Tarımsal Uydu Kent Alanı olmak üzere toplamda 20,57 hektar alan imara açılarak 1110,67 hektar planlama alanlı İlave+Revizyon İmar planı onaylanmıştır. 2017 yılında mevcut 2013 yılı onaylı planla ilgili gelen vatandaş talepleri ve oluşan yeni ihtiyaçları karşılamak için 1,55 hektar Arıtma Tesisi Alanı, 8,94 hektar Aaçlandırılacak Alan, 26,53 hektar Konut Alanı, 0,63 hektar Park Alanı ve 16,06 hektar Rekreasyon Alanı olarak toplamda 53,71 hektar alan imara açılarak 1165,48 hektar planlama alanlı İlave+Revizyon İmar planı onaylanmıştır. Ancak bu plan alanında 2013 yılı onaylı mevcut İmar Planından ayrı olarak planlanmış olan Evren Paa Mahallesi dhil edilmemiştir. 6,50 hektarlık alanı kaplayan Evren Paa Mahallesi üzerinde herhangi bir plan deiiklii veya ilave imar planı çalışması yapılmamış, mahallenin mevcut İmar Planı ve yapılanma koşulları olduğu gibi korunmuştur.

Suşehri Belediyesi mücavir alan sınırları içerisinde yer alan Planlama Alanı, İller Bankası tarafından yaptırılan, "Suşehri (Sivas) Belediyesi Sayısal Fotogrametrik Hâlihazır Harita, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt ile İmar Planı Yapılması İleri" projesi kapsamındadır. Hâlihazır harita, Jeolojik-Jeoteknik Etüt ve İmar Planı

yapımı olarak tanımlanan işin proje sınırları 3.635 hektar olarak hâlihazır haritası yapılmış olup, belediyesinin talebi İller Bankası ilgili birimin uygun görüşü ile Hâlihazır haritası yapılan sınırdan çok yüksek eğimli dağ ve tepelerin olduğu alanlar çıkarılarak, jeolojik etütler 2.859 hektar alanda yapılmıştır. Bu sayede Planlama Alanı sınırı 2.859 hektar olarak belirlenmiştir. Nazım İmar Planı 2.859 hektar olan Jeolojik-Jeoteknik Etüt yapılan sınırlar içinde planlanmıştır. Plan analiz çalışmalarında gelen kurum görüşleri, meri plan durumu ve belediye ile yapılan çalışmalar sonucunda Uygulama İmar Planı planlama alanı 1.531 hektar olarak belirlenmiştir.

İlave + revizyon plan türü ile yapılması düşünülen imar planı; planlama çalışmasının plan araştırma aşamasındaki kurum ve kuruluşlardan temin edilen görüşler, yerinde yapılan analiz, anket çalışmaları ve belediyesi ile yapılan görüşmeler sonucunda meri plan sınırının tarım alanları ya da yüksek eğimden dolayı yapı yasaklı alanlarla sınırlandığı, meri planın alan kullanımından dolayı ilave alana ihtiyaç olmadığı kararı verilip meri planda ilave plan alanına gerek olmamış ve revizyon amaçlı planlama anlayışı ile imar planı yapılmıştır.

Suşehri belediyesi ile yapılan çalışmada; meri plana gelen vatandaş itiraz ve talepleri ile belediye meclisinde son 4 yıl (son meri plan revizyonu 2017 yılıdır) içinde revizyon plan çalışmamıza bırakılan plan değişikliği dosyaları tek tek incelenip değerlendirilmiştir. Vatandaş itiraz ve taleplerinin %60'ına yakını kat adedi artışı talebidir. Konut alanları planlama yaklaşımı olan ulaşım kademelenmesine göre kat adedi yapılaşması değiştirilmeden vatandaş taleplerinden uygun olanları düzenlenmiş ancak taleplerin birçoğu planlama yaklaşımına aykırı olduğu için mevcut yapılanma koşulları korunmuştur. Yine vatandaş itiraz ve taleplerinin %20'si konut adalarındaki inşaat nizamı değişikliği talebidir. Ayrık nizamdan bitişik nizama dönüştürülmesi talepleri planlama yaklaşımına aykırı olduğu için mevcut yapılanma koşulları korunmuştur. Yine vatandaş itiraz ve taleplerinin %20'si kadastral adalarla konut imar adaları grafik kaymalarının düzeltilmesidir. Konut alanları planlama yaklaşımı açısından uygun olduğu için bu talepler olumlu görülüp düzenlenmiştir.

Onaylanmış ve uygulamaya geçmiş plan değişiklikleri plan bütünü açısından değerlendirilmiş, uygun olanlar plana aktarılmış ve planın bu bölgeleri yeniden düzenlenmiştir. İmar Planı uygulaması tamamlanmış bölgelerde çok gerekli olmayan durumlar dışında plana müdahale edilmemiştir. Belediyesince yapılan / yaptırılan

imar planı değişiklikleri gereklilik-uygulanmışlık-yasallık boyutu ile irdelenerek plana aktarılmıştır.

Planlama alanında doğru bir planlama yaklaşımı yakalamak ve kimlik oluşumunu doğru tanımlayabilmek için kentin benzer ölçekteki diğer kentlerle gösterdiği farklılıkları belirtmek gerekmektedir; Ülkemizde benzer özellikler taşıyan birçok kentle birlikte Suşehri 1960-1980 arası yurtdışına, 1980 sonrası ülkemizin büyük kentleri olan, İstanbul başta olmak üzere Ankara, İzmir, Kocaeli ve Bursa illerine göç vermiştir. Ancak benzer diğer birçok kentten farklı olarak, göçle kentten ayrılan nüfus, Suşehri'nde yaz aylarında ya da emekli olunca yaşamak amacıyla konut sahibi olmuştur. Bu durum yaz aylarında kente canlılık katmakta, sosyal donatı alanlarının planlanmasında değerlendirilmesi gereken bir unsur olmaktadır. Ayrıca konumundan dolayı Suşehri'nde bulunan ticaret, sağlık, eğitim, sanayi ve diğer hizmet kuruluşları Sivas'ın Gölova, Akıncılar ve Koyulhisar ilçeleri dışında, Ordu'ya bağlı Mesudiye ile Giresun'a bağlı Şebinkarahisar, Alucra ve Çamoluk'a da hizmet vererek kentin etki alanını genişletmektedir.

Ülke ölçeğinde planlanan Merzifon-Gürbulak Otoyolu ve bölge ölçeğinde planlanan Zara-Şerefiye-Suşehri İl yolu projeleri planlama alanında büyükşehirlere ve çevre illere ulaşımı kolaylaştıracaktır. DSİ devam eden ve planlanan sulama projeleri tarım ve hayvancılığın gelişmesine katkıda bulunacaktır. İlçe ölçeğinde devam eden ve planlanan kamu hizmet binası ve eğitim yatırımları hizmetler sektörünün gelişmesini sağlayacaktır.

İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt çalışmaları sonucunda belirlenen yerleşime uygun olmayan alanlar planlama yaklaşımında etken unsur olmuştur. Meri planda konut alanı ve kentsel çalışma alanı fonksiyonunda olup jeolojik etüt çalışmaları ile yerleşime uygun olmayan alanlar yapı yasaklı alan fonksiyonunda planlanmıştır.

Planlama yaklaşımında kenti büyükşehirlere ve çevre illere bağlayan otoyol 1. Kademe yol olarak, E-80 Devlet Yolu 2. Kademe yol olarak değerlendirilip topografyanın şekillendirmiş olduğu yerleşim formuyla uyumlu ve mahalleler arası erişimi arttıran, sosyal altyapı alanları ile konut alanları arası bağlayıcı güçlü ulaşım ağı ve kademelenmesi oluşturulmuştur. İlçe genelinde mevcutta var olan DSİ sulama projeleri ile gelişecek tarım ve hayvancılık sektörüne ürünlerine yönelik, yeni iş imkânları oluşturacak, sanayi, küçük sanayi alanları ulaşım ihtiyaçları karşılanarak,

yine kentin mevcutta var olan çevre ilçelere yönelik idari hizmet, sağlık ve eğitim fonksiyonları artırılarak planlandı. Planlama alanındaki sorun olarak görülen eğimin fazla oluşu, konut alanlarında düşük yoğunluk önerileri ile planlamada avantaj haline getirildi. 2040 yılı olan projeksiyon nüfusunun 61.762, alan genelinde nüfus yoğunluğunun 20 kişi/hektar olacağı öngörülen planlama çalışmaları; sanayi ve hizmetler sektörlerinin gelişeceği, çağdaş şehircilik ilkeleri ve afet riski göz önünde bulundurularak yürütülmüştür.

Plan genelinde; mekânsal projeksiyonlar sonucunda ortaya çıkan, ilköğretim alanı, ortaöğretim alanı, anaokulu alanı, sağlık tesisleri alanı, sosyal tesisler alanı, kentsel yeşil alanlar ve kentsel teknik altyapı alanları eksikliğini, plan koşulları elverdiğince giderecek düzenlemeler yapılmıştır.

Suşehri Belediyesi mücavir alan sınırları içerisinde yer alan Planlama Alanı, E – 80 olarak adlandırılan Amasya – Erzurum Devlet Yolu üzerinde bulunmaktadır. Planlama alanımızın Kuzeyinde bulunup kuzey sınırını oluşturan Merzifon – Gürbulak Otoyolu olarak adlandırılan proje ülkemiz açısından önemli olduğu gibi planlama alanımı için de önemlidir. Yeni otoyol koridoru planlama alanının her açıdan gelişmesini hızlandıracaktır.

Planlama alanı ulaşım çözümlemesinde Merzifon – Gürbulak Otoyolu kenti büyükşehirlere ve çevre illere bağlayarak 1.önceliği, devlet yolu niteliğindeki E – 80 olarak adlandırılan Amasya – Erzurum yolu 2.önceliği almaktadır. Planlama alanı Merzifon – Gürbulak Otoyoluna 1 noktadan, Amasya – Erzurum Devlet Yoluna 4 noktadan bağlanmaktadır. Otoyol ve Devlet Yolundan başlayarak yol kademelenmesi oluşturulmuştur ve ulaşım aksları genel itibariyle eğime uygun olarak planlanmıştır. Yerleşim içi ana ulaşım aksları 22 ve 20 metre genişliğinde 1. Derece Ulaşım Aksı olarak, 17 ve 15 metre genişliğindeki yollar 2. Derece Ulaşım Aksı olarak, 12 metre genişliğindeki yollar 3. Derece Ulaşım Aksı olarak ve 10 – 7 metre genişliğindeki yollar 4. Derece Ulaşım Aksı olarak planlandı. Ulaşım sistemi alanın tümüne hizmet edecek şekilde yol kademelenmesi ve yol genişlikleri, güzergâhları-bağlantı sağladığı kesimler ve devamlılıklar, yükleneceği işlev ve taşıyacağı muhtemel trafik yükü itibariyle kurgulanmıştır.

6. UYGULAMA İMAR PLAN KARARLARI

MERİ VE REVİZYON İMAR PLANINDA KONUT YERLEŞME ALANLARI

Planlama alanı 1.531,48 hektar olup; yerleşik 189,03 hektar, gelişme 181,69 hektar toplamda 370,72 hektarlık konut alanı planlanmıştır. Gelişme konut alanlarının yoğunlaştığı alanlarda bölgeleme yapılarak kat adetleri belirlenmiştir. Yine bu alanlarda Meri imar planında 0.40 olarak verilen TAKS oranları 0.30 olarak planlanmıştır. Bölgelemenin yapılamadığı ya da yerleşik konut alanlarının yoğun olduğu bölgelerde ise 1.derece (22 ve 20 metre) ve 2.derece (15 metre) ulaşım akslarına cephe konut adalarına 5 kat, 3.derece (12 metre) ulaşım akslarına 4 kat, 4.derece (10- 7 metre) ulaşım akslarına 2 ve 3 kata uygun yapılanma koşulu korunarak oluşturulmuştur. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt çalışmaları sonucunda belirlenen yerleşime uygun olmayan alanlar; konut alanları planlama yaklaşımında etken unsur olmuştur. Meri planda konut alanı fonksiyonunda olup jeolojik etüt çalışmaları ile yerleşime uygun olmayan alanlar yapı yasaklı alan fonksiyonunda planlanmıştır.

Tablo 7: Mevcut (Meri) İmar Planındaki ile Revizyon İlave İmar Planındaki Fonksiyon Guruplarının Oransal Karşılaştırılması

FONKSİYON GURUBU	MERİ PLAN ORANI (%)	REVİZYON PLAN ORANI (%)
Kentsel Çalışma Alanı	13.28%	9.16%
Konut Alanı	49.89%	24.21%
Açık Yeşil Alanlar	10.42%	6.40%
Eğitim Tesisleri Alanı	2.91%	2.78%
Sağlık Tesisleri Alanı	0.28%	0.61%
Sosyal Kültürel Tesis Alanı	0.18%	0.99%
İbadet Alanı	0.22%	0.33%
Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilen Alanlar	0.98%	28.22%
Yapı Yasaklı Alanlar	1.60%	4.65%
Yol, Otopark Ve Teknik Altyapı	20.24%	22.65%
TOPLAM	100.00%	100.00%

Kaynak: Büro Çalışmaları 2023

Suşehri (Sivas) İlave ve Revizyon İmar Planı Açıklama Raporu

Revizyon İlave İmar Planı plan kararları ile kente neler kazandırıldığı açıklanmak istendiğinde Mevcut (Meri) İmar Planı incelenmeli ve Revizyon İlave İmar Planı ile karşılaştırmalar yapılmalıdır. Planlama alanı büyüklüğü yaklaşık olarak aynı olan meri planın, yapılan plan değişiklikleri de dikkate alındığında fonksiyon gruplarının plan içindeki oransal dağılımı; %9,16'sı Kentsel Çalışma Alanı, %24,21'i Konut Alanı, %6,40'ı Açık Yeşil Alanlar, %2,78'i Eğitim Tesisleri Alanı, %0,61'i Sağlık Tesisleri Alanı, %0,99'u Sosyal Kültürel Tesis Alanı, %0,33'ü İbadet Alanı, %28,22'si Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilen Alanlar, %4,65'i Yapı Yasaklı Alanlar ve %22,65'i Yol, Otopark Ve Teknik Altyapı alanı olarak belirlemektedir.

Tablo 8. Yürürlükteki İmar Planı Konut Alanı, Yoğunluk ve Toplam İnşaat

Kullanım	Yapı Nizamı	İmar Adası Alanı (m ²)	Kat Adedi	TAKS	KAKS	Konuta Yönelik Emsal	İnşaat Alanı (m ²)
KONUT ALANI	A-1	165,499	1			0.40	66,200
	A-2	9,820	2	0.30	0.60	0.60	5,892
	A-2	117,968	2	0.40	0.80	0.80	94,374
	A-3	20,785	3	0.40	0.90	0.90	18,707
	A-3	1,655,376	3	0.40	1.20	1.20	1,986,451
	A-4	19,859	4	0.40	1.20	1.20	23,831
	A-4	925,857	4	0.40	1.60	1.60	1,481,371
	A-5	567,444	5	0.40	2.00	2.00	1,134,888
	AB-2	64,719	2	0.40	0.80	0.80	51,775
	AB-3	17,394	3	0.40	1.20	1.20	20,873
	AB-3	5,470	3	0.40	1.25	1.25	6,838
	AB-5	2,128	5	0.40	2.00	2.00	4,256
	AI-3	10,519	3	0.40	1.20	1.20	12,623
	AI-4	518	4			1.60	829
	AI-5	507	5			2.00	1,014
	B-3	66,981	3			1.20	80,377
	B-4	31,407	4			1.60	50,251
	B-5	23,944	5			2.00	47,888
	BL-4	6,670	4			1.60	10,672
	BL-5	47,104	5			2.00	94,208
	E	333,610				1.00	333,610
	E	120,109				1.20	144,131
	E	18,445				2.00	36,890
TİCARET + KONUT ALANI	A-2	2,027	2			0.25	507
	A-2	3,437	2	0.40	0.80	0.40	1,375
	A-3	22,211	3	0.40	1.20	0.80	17,769
	A-4	1,581	4			1.20	1,897
	A-5	51,994	5	0.40	2.00	1.60	83,190
	AI-5	1,584	5			1.60	2,534
	B-3	7,041	3			0.80	5,633
	B-4	10,118	4			1.20	12,142
	B-5	47,042	5			1.60	75,267
	B-6	4,537	6			2.00	9,074
	E	3,785				0.80	3,028
TOPLAM		4,387,490					5,920,364

Suşehri (Sivas) İlave ve Revizyon İmar Planı Açıklama Raporu

Tablo 9. Revizyon+İlave İmar Planı Konut Alanı, Yoğunluk ve Toplam İnşaat Alanı

Kullanım	Yapı Nizamı	İmar Adası Alanı (m ²)	Kat Adedi	TAKS	KAKS	Konuta Yönelik Emsal	İnşaat Alanı (m ²)
YERLEŞİK KONUT ALANI	A-2	334,708	2	0.30	0.60	0.60	200,825
	A-2	4,217	2	0.40	0.80	0.80	3,374
	A-3	125,246	3	0.30	0.90	0.90	112,721
	A-3	849,675	3	0.40	1.20	1.20	1,019,610
	A-4	4,390	4	0.30	1.20	1.20	5,268
	A-4	220,069	4	0.40	1.60	1.60	352,110
	A-5	83,204	5	0.40	2.00	2.00	166,408
	B-3	37,928	3			1.20	45,514
	B-4	4,653	4			1.60	7,445
	B-5	14,758	5			2.00	29,516
	E	59,550	4			0.80	47,640
	E	38,693	4			1.00	38,693
	E	9,840	4			1.20	11,808
	E	33,568	4			1.50	50,352
	E	4,194	4			1.60	6,710
	E	45,002	5			1.00	45,002
	E	1,631	5			1.60	2,610
	E	18,998	5			2.00	37,996
GELİŞME KONUT ALANI	A-1	165,969	1			0.25	41,492
	A-2	572,156	2	0.30	0.60	0.60	343,294
	A-2	81,252	2	0.40	0.80	0.80	65,002
	A-3	475,405	3	0.30	0.90	0.90	427,865
	A-3	190,971	3	0.40	1.20	1.20	229,165
	A-4	12,223	4	0.30	1.20	1.20	14,668
	A-4	42,315	4	0.40	1.60	1.60	67,704
	A-5	8,010	5	0.40	2.00	2.00	16,020
	E	5,490	4			0.80	4,392
	E	37,293	4			1.00	37,293
	E	102,749	4			1.50	154,124
	E	6,299	5			1.00	6,299
	E	40,392	5			1.20	48,470
	E	73,488	5			1.50	110,232
E	2,863	5			1.60	4,581	
TİCARET + KONUT ALANI	A-2	565	2	0.30	1.60	0.20	113
	A-3	36,325	3	0.40	1.20	0.80	29,060
	A-4	59,938	4	0.40	1.60	1.20	71,926
	A-5	166,332	5	0.40	2.00	1.60	266,131
	B-3	4,621	3			0.80	3,697
	B-4	10,836	4			1.20	13,003
	B-5	45,588	5			1.60	72,941
	E	1,361	5			1.10	1,497
E	3,390	5			1.60	5,424	
TOPLAM		4,036,155					4,217,993

Suşehri (Sivas) İlave ve Revizyon İmar Planı Açıklama Raporu

Meri planda konut adaları yapı nizamında eski kent merkezinde konut+ticaret adalarına yakın bölgelerde bitişik nizam yapılanma diğer yerleşik ve gelişme konut adalarında ayırık nizam yapılanma koşulu bulunmaktadır. Planlama çalışmasında Meri planda bitişik nizam olan konut adalarının büyük çoğunluğu ayırık nizama döndürülmüştür. Topografyanın ve kadastral düzenin izin vermediği bölgeler bitişik nizam olarak bırakılmıştır. Yine kentin gelişme bölgelerinde Topografyanın ve Kadastral düzenin izin verdiği bölgelerde hem TOKİ'nin kullanacağı hem vatandaşın kullanabileceği Emsal yapılanmasında konut adaları planlanmıştır.

Tablo 8'de görüleceği üzere Meri planda konut fonksiyonlu imar adalarında yapı nizamı çeşitlilik göstermektedir. Konut fonksiyonlu imar adalarının alanları toplamı 4.387.490 m² (438,75 hektar) olup konuta yönelik emsal çalışması sonucunda konut inşaat alanı 5.920.364 m² olmaktadır.

Tablo 9'de görüleceği üzere Revizyon+İlave İmar Planı çalışması ile meri plandaki yapı nizamı çeşitliliği düzenlenerek; konut fonksiyonlu imar adalarının alanları toplamı 4.036.155 m² (404 hektar), konuta yönelik emsal çalışması sonucunda konut inşaat alanı 4.217.993 m²'ye düşerek planlanmıştır. Revizyon İmar planı ile konut alanlarının yapılaşma koşullarında yapılan düzenlemeler sonrası konut kullanımına yönelik toplam inşaat alanında 1.702.371 m² azalma göstermiştir. Azalan konut kullanımındaki inşaat alanında, ortalama daire büyüklüğü 160 m² ve hane büyüklüğü 2,70 kabulü ile yapılan nüfus hesabı 28,728 nüfus olarak Tablo 10'da verilmiştir.

Tablo 10. Eksilen İnşaat Alanında Nüfus Hesabı

Mevcut Plan Toplam İnşaat Alanı	Öneri Plan Toplam İnşaat Alanı	Eksilen İnşaat Alanı	Daire Büyüklüğü	Daire Sayısı	Aile Büyüklüğü	Eksilen Nüfus
5,920,364	4,217,993	1,702,371	160	10,640	2.70	28,728

Mevcut planda 5.920.364 m² inşaat alanında kabul edilen daire büyüklükleri ve aile büyüklüklerine göre toplam nüfus 98.673 iken, Öneri planda 4.217.993 m² inşaat alanıyla nüfus 61.762 olarak hesaplanmıştır. Tablo 10'da görüleceği üzere Revizyon + İlave İmar Planı çalışması sonucunda 1.702.371 m² konut inşaat alanı 28.728 kişi nüfus eksilmiştir.

Plan nüfus hesabı yapılırken kentin karakteristik özelliklerine göre yapılan hesaplarda projeksiyon yılında ortalama hane halkı büyüklüğünün 2,7 olacağı, daire metrekaresi 160 m² olarak kabul edilmiştir.

Yerleşik Konut Alanları imar adalarının alan toplamı 189,03 hektar (1.890.324 m²), emsale göre toplam inşaat alanı 218,36 hektar (2.183.613 m²)'dir. Yerleşik Konut Alanlarında kat adedi 2 kat olarak planlanan imar adalarının alanı 33,89 hektar (338.925 m²), emsale göre toplam inşaat alanı 20,42 hektar (204.200 m²)'dir. Yerleşik Konut Alanlarında kat adedi 2 kat üzeri olarak planlanan imar adalarının alanı 155,14 hektar (1.551.399 m²), emsale göre toplam inşaat alanı 197,94 hektar (1.979.413 m²)'dir.

Gelişme Konut Alanları imar adalarının alan toplamı 181,69 hektar (1.816.875 m²), emsale göre toplam inşaat alanı 157,06 hektar (1.570.609 m²)'dir. Gelişme Konut Alanlarında kat adedi 1 ve 2 kat olarak planlanan imar adalarının alanı 81,94 hektar (819.377 m²), emsale göre toplam inşaat alanı 44,98 hektar (449.784 m²)'dir. Gelişme Konut Alanlarında kat adedi 2 kat üzeri olarak planlanan imar adalarının alanı 99,75 hektar (997.498 m²), emsale göre toplam inşaat alanı 112,08 hektar (1.120.825 m²)'dir.

Tüm (Yerleşik+Gelişme) Konut Alanları imar adalarının alan toplamı 370,72 hektar (3.707.199 m²), emsale göre toplam inşaat alanı 375,42 hektar (3.754.222 m²)'dir. Tüm (Yerleşik+Gelişme) Konut Alanlarında kat adedi 1 ve 2 kat olarak planlanan imar adalarının alanı 115,83 hektar (1.158.302 m²), emsale göre toplam inşaat alanı 65,40 hektar (653.984 m²)'dir. Tüm (Yerleşik+Gelişme) Konut Alanlarında kat adedi 2 kat üzeri olarak planlanan imar adalarının alanı 254,89 hektar (2.548.897 m²), emsale göre toplam inşaat alanı 310,02 hektar (3.100.238 m²)'dir.

Konut Alanlarında kat adedi 2 kat olarak planlanan imar adalarında 1 ve 2 katlı yapılacak konut binalarında 1 hanenin yaşayacağı öngörülerek nüfus hesabına konut olacak inşaat alanı 34,78 hektar (347.755 m²), $347.755 / 160 = 2.056$ Hane (tam sayılar değerlendirildi), $2.056 \times 2,7 = 5.453$ (tam sayılar değerlendirildi) Kişi nüfus hesaplanmıştır. Konut Alanlarında kat adedi 2 kat üzeri planlanan imar adalarında inşaat alanı 310,02 hektar (3.100.238 m²), $3.100.238 / 160 = 19.007$ Hane (tam sayılar değerlendirildi), $19.007 \times 2,7 = 51.001$ (tam sayılar değerlendirildi) Kişi nüfus hesaplanmıştır. Konut Alanlarında $2.056 + 19.007 = 21.063$ Hane, $5.453 + 51.001 = 56.454$ Kişi nüfus hesaplanmıştır.

Suşehri (Sivas) İlave ve Revizyon İmar Planı Açıklama Raporu

Ticaret+Konut Alanları imar adalarının alan toplamı 32,90 hektar (328.956 m²), emsale göre toplam inşaat alanı 59,54 hektar (595.374 m²), zemin katın ticaret fonksiyonu kullanıldığında ticaret inşaat alanı 13,16 hektar (131.582 m²), zemin katın ticaret fonksiyonu kullanıldığında konut inşaat alanı 46,38 hektar (463.792 m²)'dir. Ticaret+Konut Alanları imar adalarında ilk 2 katın ticari amaçlı kullanılacağı öngörülmektedir. İlk 2 katın (Zemin+1.Kat) ticari amaçlı kullanıldığında, nüfus hesabına konu olacak konut inşaat alanı 33,22 hektar (332.210 m²), $332.210 / 160 = 1.995$ Hane (tam sayılar değerlendirildi), $1.995 \times 2,7 = 5.308$ (tam sayılar değerlendirildi) Kişi nüfus hesaplanmıştır.

Yerleşik Konut, Gelişme Konut ve Ticaret + Konut alanlarının tümü değerlendirildiğinde tüm alanda nüfus hesabına konu konut inşaat alanı 343,24 hektar (3.432.448 m²) olarak hesaplanmış her bir adada tek tek konut inşaat alanı hesabı ile 23,058 hane olacağı hesaplanmıştır. Bu hesaplama sonucunda plan nüfusunun 61.762 nüfus olarak hesaplanmıştır.

REVİZYON İMAR PLANI ALAN KULLANIMLARI VE DAĞILIMLARI

Uygulama imar planı kapsamında yaklaşık 1.531 hektar olan planlama alanında; sosyal altyapı alanları, açık ve yeşil alanlar, teknik altyapı ve ulaşım bağlantıları, fonksiyonel kullanım kararları ile yapılaşma koşullarına ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.

Tablo 11. Revizyon+İlave İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu

Alan Adı	Adet	Oran (%)	Alan (hektar)
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	285	9.16	140.31
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	6	0.23	3.50
Askeri Alan	2	0.12	1.86
Belediye Hizmet Alanı	19	0.68	10.44
Depolama Alanı	2	0.11	1.66
Küçük Sanayi Alanı	25	1.41	21.59
Pazar Alanı	2	0.07	1.00
Resmi Kurum Alanı	21	2.04	31.21
Sanayi Alanı	13	1.39	21.22
Tarım ve Hayvancılık Alanı	6	0.40	6.12
Ticaret + Konut Alanı	162	2.15	32.90
Ticaret + Turizm Alanı	2	0.01	0.23
Ticaret + Turizm + Konut Alanı	2	0.01	0.23
Ticaret Alanı	23	0.55	8.35

Suşehri (Sivas) İlave ve Revizyon İmar Planı Açıklama Raporu

Alan Adı	Adet	Oran (%)	Alan (hektar)
KONUT ALANLARI	944	24.21	370.72
Gelişme Konut Alanları	360	11.86	181.69
Yerleşik Konut Alanları	584	12.34	189.03
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEN ALANLAR	11	28.22	432.22
Kanal Alanı	7	0.08	1.27
Tarımsal Nitelikli Alan	4	28.14	430.96
EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI	28	2.78	42.57
Anaokulu Alanı	5	0.18	2.81
Halk Eğitim Merkezi	1	0.01	0.12
İlkokul Alanı	11	0.81	12.37
Lise Alanı	6	0.68	10.44
Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı	1	0.09	1.36
Ortaokul Alanı	3	0.19	2.85
Yüksek Öğretim Tesisi Alanı	1	0.82	12.63
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	18	0.61	9.38
Aile Sağlığı Merkezi	4	0.06	0.95
Sağlık Tesisi Alanı	14	0.55	8.43
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	27	0.99	15.14
Açık Spor Tesisi Alanı	4	0.21	3.23
Kapalı Spor Tesisi Alanı	1	0.02	0.35
Kreş, Gündüz Bakımevi	1	0.02	0.30
Kültürel Tesis Alanı	9	0.16	2.48
Soyal Tesis Alanı	8	0.16	2.45
Yurt Alanı	4	0.41	6.33
İBADET ALANLARI	22	0.33	4.99
Cami	22	0.33	4.99
AÇIK YEŞİL ALANLAR	387	6.40	98.03
Ağaçlandırılacak Alanlar	19	0.66	10.10
Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı	4	0.04	0.65
Mesire Yeri	3	0.15	2.32
Meydan	2	0.02	0.35
Mezarlık Alanı	5	0.59	9.09
Millet Bahçesi	1	0.03	0.47
Park	199	3.51	53.77
Pasif Yeşil Alan	148	0.68	10.40
Rekreasyon Alanı	6	0.71	10.87
AFET TEHLİKELİ ALANLAR	76	4.65	71.23
Yapı Yasaklı Alan	76	4.65	71.23
TEKNİK ALTYAPI ULAŞIM	14	22.65	346.88
Enerji Depolama Alanı	1	0.12	1.86
Genel Otopark Alanı	4	0.02	0.38
Teknik Altyapı Alanı	2	0.00	0.04
Terminal (Otogar)	1	0.06	0.90
Trafo	6	0.00	0.07
Yol Alanı		22.44	343.63
TOPLAM		100.00	1,531.48

6.1.1. Sosyal Altyapı Alanları

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği donatı standartları, erişilebilirlik, nüfus ihtiyaçları ve planlama alanı kimliği göz önünde bulundurularak eğitim alanı, yükseköğretim alanı, sağlık alanı, sosyal tesis alanı, kültürel tesis alanı, spor alanı ve ibadet alanı alanları önerilmiştir.

Tablo 12. Sosyal Altyapı Alanları Tablosu

Alan Adı	Adet	Oran (%)	Alan (ha)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI	28.00	2.78%	42.57
Anaokulu Alanı	5	0.18%	2.81
Halk Eğitim Merkezi	1	0.01%	0.12
İlkokul Alanı	11	0.81%	12.37
Lise Alanı	6	0.68%	10.44
Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı	1	0.09%	1.36
Ortaokul Alanı	3	0.19%	2.85
Yüksek Öğretim Tesis Alanı	1	0.82%	12.63
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	18	0.61%	9.38
Aile Sağlığı Merkezi	4	0.06%	0.95
Sağlık Tesis Alanı	14	0.55%	8.43
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	27	0.99%	15.14
Açık Spor Tesis Alanı	4	0.21%	3.23
Kapalı Spor Tesis Alanı	1	0.02%	0.35
Kreş, Gündüz Bakımevi	1	0.02%	0.30
Kültürel Tesis Alanı	9	0.16%	2.48
Sosyal Tesis Alanı	8	0.16%	2.45
Yurt Alanı	4	0.41%	6.33
İBADET ALANLARI	22	0.33%	4.99
Cami	22	0.33%	4.99
TOPLAM		4.71%	72.08

6.1.1.1. Eğitim Tesisleri Alanı

Tablo 12'de görüleceği üzere planlama alanı dâhilinde bulunan eğitim alanları 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek: 2'de 0-75.000 nüfus aralığında belirtilen standartlarına göre uygulama imar planı kapsamında toplamda 42.57 hektarlık eğitim tesisleri alanı planlanmıştır. Ayrıca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre eğitim tesisleri alanları; anaokulu, ilk ve orta öğretim ile yükseköğretime hizmet vermek üzere kamuya ya da gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar

planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanları ifade etmektedir.

Anaokulu Alanı

İmar planı kapsamında planlama alanının %0,18'ini oluşturan, toplam alanı 2,81 hektar olan 5 adet anaokulu alanı planlanmıştır. Bu alanlar planlanırken Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen yürüme mesafeleri göz önünde bulundurulmuştur. Planlama alanının topografyasının engebeli oluşu nedeniyle anaokulu alanlarının konumları belirlenirken kullanıcıların yaş gruplarına dikkat edilerek yer önerilmiştir. Uygulama imar planında kişi başına düşen anaokulu alanı 0,45 m²'dir. Anaokulu alan ihtiyacı ilkokul alanlarında karşılanabileceğinden kişi başi donatı standardını karşıladığı varsayılmaktadır.

İlkokul Alanı

İmar planı kapsamında planlama alanının %0,81'ini oluşturan, toplam alanı 12,37 hektar olan 11 adet ilkokul alanı planlanmıştır. İlkokul alanı planlanırken; mevzuata uygun yürüme mesafesi ve kullanıcıların yaş grupları dikkate alınmıştır ve bu doğrultuda lokasyonları belirlenmiştir. Uygulama imar planında 2040 yılı için belirlenen 61.762 kişi nüfus için kişi başına düşen ilkokul alanı 2,00 m²'dir.

Ortaokul Alanı

İmar planı kapsamında planlama alanının %0,19'unu oluşturan, toplam alanı 2,85 hektar olan 3 adet ortaokul alanı planlanmakla birlikte, 2040 yılı için belirlenen 61.762 kişi nüfusa göre kişi başına 0,46 m² ortaokul alanı düşmektedir. Alanda ortaokul alanları planlanırken diğer eğitim tesisleri ile bütünlük arz etmesine dikkat edilerek mevzuatta belirtilen yürüme mesafeleri göz önünde bulundurulmuştur.

Lise Alanı

İmar planı kapsamında planlama alanının %0,68'ini oluşturan, toplam alanı 10,44 hektar olan 6 adet lise alanı planlanmakla birlikte, 2040 yılı için belirlenen 61.762 kişi nüfusa göre kişi başına 1,69 m² lise alanı düşmektedir. Bu alanlar planlanırken Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen asgari alan büyüklükleri ve yürüme mesafeleri de göz önünde tutulmuştur.

Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı

İmar planı kapsamında planlama alanının %0,09'unu oluşturan, toplam alanı 1,36 hektar olan 1 adet mesleki ve teknik öğretim tesisi alanı planlanmakla birlikte,

2040 yılı için belirlenen 61.762 kiŖi nüfusa göre kiŖi başına 0,22 m² mesleki ve teknik öğretim tesisi alanı düşmektedir. Bu alanlar planlanırken Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen asgari alan büyüklükleri ve yürüme mesafeleri de göz önünde tutulmuştur.

Halk Eğitim Merkezi

İmar planı kapsamında planlama alanının %0,01'ini oluŖturan, toplam alanı 0,12 hektar olan 1 adet halk eğitim merkezi alanı planlanmakla birlikte, 2040 yılı için belirlenen 61.762 kiŖi nüfusa göre kiŖi başına 0,02 m² mesleki ve teknik öğretim tesisi alanı düşmektedir. Bu alanlar planlanırken Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen asgari alan büyüklükleri ve yürüme mesafeleri de göz önünde tutulmuştur.

İmar planında 2040 yılı için belirlenen 61.762 kiŖi nüfus için kiŖi başına düşen Ortaokul, Lise, Meslek Lisesi ve Halk Eğitim Merkezi alanları 2,39 m²'dir.

Yükseköğretim Tesisi Alanı

İmar planı kapsamında planlama alanının %0,82'ünü oluŖturan, toplam alanı 12,63 hektar olan 1 adet yükseköğretim tesisi alanı planlanmıştır Yükseköğretim tesisi alanı çevresiyle birlikte bütüncül olarak ele alınarak, etrafında yurt alanı ve yeŖil alanlar gibi fonksiyonel kullanımlar da önerilmiştir.

6.1.1.2. Sağlık Tesisleri Alanı

Mevcut durumda sağlık tesisleri alanı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen standartları karşılamaktadır.İmar planı kapsamında planlama alanının %0,55'ini oluŖturan, toplam alanı 9,38 hektar olan 14 adet sağlık tesisi alanı ve planlama alanının %0,06'sını oluŖturan, toplam alanı 0,95 hektar olan 3 adet aile sağlığı merkezi alanı planlanmıştır. Planlanan sağlık tesisi alanı ile 2040 yılı için kabul edilen 61.762 kiŖi nüfusa göre kiŖi başına 1,52 m² düşmektedir. Ayrıca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre sağlık tesisi alanları; hastane, sağlık ocağı, aile sağlığı merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diŖ sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kiŖilere ya da kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamuya ait tesis olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanları ifade etmektedir.

6.1.1.3. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

Spor Tesis Alanı

Bu alanlar Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre; planlama bölgesinde yaşıyanların spor ve oyun ihtiyacını karşılamak, spor faaliyetlerinin yapılmasını sağlamak üzere, imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan spor tesis alanlarını ifade etmektedir. Ayrıca bu alanlar, spora ve sporculara ilişkin tesislerin yanı sıra sporcuların ve seyircilerin kullanımına yönelik açık ve kapalı otopark, idari, sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, pastane, çayhane, çarşı, alışveriş birimleri, büfe gibi mekân, yapı veya tesisler bulunabilen yerlerdir. Uygulama imar planı kapsamında planlama alanının %0,21'ini oluşturan, toplam alanı 3,23 hektar olan 4 adet açık spor tesis alanı ve planlama alanının %0,02'sini oluşturan, toplam alanı 0,35 hektar olan 1 adet kapalı spor tesis alanı planlanmıştır

Kreş, Gündüz Bakımevi

İmar planı kapsamında planlama alanının %0,02'sini oluşturan, toplam alanı 0,30 hektar olan 1 adet kreş, gündüz bakımevi alanı planlanmıştır. Bu alanlar planlanırken Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen yürüme mesafeleri göz önünde bulundurulmuştur.

Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

İmar planı kapsamında planlama alanının %0,16'sını oluşturan, toplam alanı 2,45 hektar olan 8 adet sosyal tesis alanı ve planlama alanının %0,16'sını oluşturan, toplam alanı 2,48 hektar olan 9 adet kültürel tesis alanı planlanmıştır. Planlama alanının %0,41'ini oluşturan, toplam alanı 6,33 hektar olan 4 adet yurt alanı planlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre kültürel tesis alanı; toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyete ait alanlardır. Yine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre sosyal tesis alanı; sosyal yaşamın niteliği ve düzeyini arttırmak amacıyla toplumun faydalanabileceği kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

Planlanan sosyal kültürel tesis alanları ile 2040 yılı için kabul edilen 61.762 kişi nüfusa göre kişi başına 0,80 m² düşmektedir.

6.1.1.4. İbadet Alanı

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre ibadet alanı; planlama alanında yaşayanların ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dini tesisin mimarisıyla uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkında yapılabildiği alanları ifade etmektedir.

Uygulama imar planı kapsamında planlama alanının %0,33'ünü oluşturan, toplam alanı 4,99 hektar olan 22 adet ibadet alanı planlanmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen standartlara göre 2040 yılı için öngörülen 61.762 kişi nüfusa göre kişi başına düşen ibadet alanı 0,81 m²'dir.

6.1.2. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde yer alan uygulama imar planı ölçeğinde açık ve yeşil alanlar kapsamında; park, çocuk bahçesi ve oyun alanı, pasif yeşil alan, rekreasyon alanı, fuar, panayır ve festival alanı, mesire yeri, hayvanat bahçesi, hipodrom, meydan, bakı ve seyir terası, kent ormanı, botanik parkı, ağaçlandırılacak alan, mezarlık alanı ve korunacak bahçe yer alabilmektedir. Suşehri imar planında yer verilen açık ve yeşil alan kullanımları aşağıdaki alt başlıklarda ayrı ayrı değerlendirilmiştir.

Tablo 7. Açık ve Yeşil Alanlar Tablosu

Alan Adı	Adet	Oran (%)	Alan (ha)
AÇIK YEŞİL ALANLAR			
Ağaçlandırılacak Alanlar	19	0.66%	10.10
Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı	4	0.04%	0.65
Mesire Yeri	3	0.15%	2.32
Meydan	2	0.02%	0.35
Mezarlık Alanı	5	0.59%	9.09
Millet Bahçesi	1	0.03%	0.47
Park	199	3.51%	53.77
Pasif Yeşil Alan	148	0.68%	10.40
Rekreasyon Alanı	6	0.71%	10.87
TOPLAM		6.40%	98.03

Ağaçlandırılacak Alan

İmar planı kapsamında planlama alanının %0,66'sını oluşturan toplam 10,10 hektar ağaçlandırılacak alan önerilmiştir. Buldukları yörenin doğal bitki örtüsüne uygun olarak ağaçlandırılması önerilen alanlar ile yerleşmeler ve sanayi tesisleri çevresinde oluşturulan yeşil kuşak alanlarıdır.

Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı

İmar planı kapsamında planlama alanının %0,04'ünü oluşturan toplam 0,65 hektar çocuk bahçesi ve oyun alanı önerilmiştir. Bu alanlar önerilirken oluşturulan konut bölgeleri ile mahalle üniteleri arasında ortak erişim noktaları belirlenerek çocuk bahçesi ve oyun alanı vasfı yüklenmiştir.

Mesire Yeri Alanı

İmar planı kapsamında planlama alanının %0,15'ini oluşturan toplam 2,32 hektar mesire yeri alan önerilmiştir. Mesire yeri alanı toplumun çeşitli dinlenme, eğlenme ve spor ihtiyaçlarını karşılamak, yurdun güzelliğine katkı sağlamak ve turistik hareketlere imkân vermek amacıyla, gerekli yapı, tesis ve donatılarla kullanıma ayrılan, halkın günübirlik veya geceleme ihtiyaçlarını karşılayan, rekreasyonel ve estetik kaynak değerlerine sahip orman rejimine tabi sahalarıdır.

Meydan Alanı

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre meydanlar; yerleşme dokusu içinde şehirdeki yaya sirkülasyonunu yönlendiren, halkın toplanma, bir araya gelme, kutlama gibi toplumsal davranışlarına imkan vererek sosyal yaşama hizmet eden, imar planında belirlenmek kaydıyla alanın özelliği bozulmadan özel mülkiyete konu edilmeksizin ve meydan kullanımı engellenmeksizin altı otopark olarak kullanılabilen alanları ifade etmektedir. İmar planı kapsamında planlama alanının %0,02'sini oluşturan toplam 0,35 hektar olmak üzere 2 adet sosyal donatı ve kentsel çalışma alanlarının bulunduğu, planlama alanının merkezi niteliğindeki uygun bir lokasyonda, tüm halka hizmet edebilecek meydan alanı önerilmiştir.

Mezarlık Alanı

Mezarlık alanında; cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin işlemlerinin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, ziyaretçi bekleme alanı, morg, gashane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, tuvalet ile otopark yapılabilmektedir. İmar

planı kapsamında, planlama alanının %0,59'unu oluşturan toplam 9,09 hektar mezarlık alanı önerilmiştir.

Millet Bahçesi Alanı

İmar planı kapsamında planlama alanının %0,03'ünü oluşturan toplam 0,47 hektar millet bahçesi önerilmiştir. Millet Bahçesi yeri alanı toplumun çeşitli dinlenme, eğlenme ve spor ihtiyaçlarını karşılamak, yurdun güzelliğine katkı sağlamak ve turistik hareketlere imkân vermek amacıyla, gerekli yapı, tesis ve donatılarla kullanıma ayrılan ve estetik kaynak değerlerine sahip sahalardır.

Park Alanı

İmar planı kapsamında planlama alanının %3,51'ini oluşturan toplam 53,77 hektar park alanı önerilmiştir. Bu alanlar önerilirken oluşturulan konut bölgeleri ile mahalle üniteleri arasında ortak erişim noktaları belirlenerek park alanı vasfı yüklenmiştir. Park alanı olarak planlanan bu alanlar, büyük oranda kamu mülkiyetindeki araziler olup topoğrafyanın zorladığı yapılaşmaya uygun olmayan alanlardır.

Pasif Yeşil Alan

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde uygulama imar planlarına esas gösterimlerde yer alan "Pasif Yeşil Alan" kullanımını için, mevzuatta herhangi bir tanım ifadesi bulunmamaktadır. Suşehri imar planı kapsamında 10,40 hektar pasif yeşil alan planlanmış olup, refüjler ile bazı kullanımların ve topoğrafik eşiklerin çevreye olan etkisini minimize etmek üzere önerilmiştir.

Rekreasyon Alanı

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre rekreasyon alanları; kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik olarak imar planlarında önerilen alanları ifade etmektedir. Bu alanlarda, geniş ve yoğun yeşil bitki örtüsünün yanında yeterli büyüklükte otopark, oturma ve yemek yerleri, çeşmeler, oyun alanları ve tuvalet yapılabilir. Rekreasyon alanı, imar planı kapsamında planlama alanının %0,71'ini oluşturan toplam alanı 10,87 hektar olan rekreasyon alanı planlanmıştır.

6.1.3. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre teknik altyapı alanı; kamu veya özel sektör tarafından yapılabilen elektrik, doğalgaz ve petrol iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü arıtma tesisleri, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanımlarını kapsayan ve görüş alınan ilgili kurumların talep edebildiği alanlardır.

İmar planı kapsamında 0,38 hektar genel otopark alanı, 0,90 hektar terminal alanı, 0,04 teknik altyapı alanı, 1,86 hektar enerji depolama alanı planlanmıştır. Mevcut da bulunan 0,04 hektar 4 adet trafo da planda gösterilmiştir.

6.1.4. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Tablo 14. Kentsel Çalışma Alanları Tablosu

Alan Adı	Adet	Oran (%)	Alan (ha)
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI			
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	6	0.23%	3.50
Askeri Alan	2	0.12%	1.86
Belediye Hizmet Alanı	19	0.68%	10.44
Depolama Alanı	2	0.11%	1.66
Küçük Sanayi Alanı	25	1.41%	21.59
Pazar Alanı	2	0.07%	1.00
Resmi Kurum Alanı	21	2.04%	31.21
Sanayi Alanı	13	1.39%	21.22
Tarım ve Hayvancılık Alanı	6	0.40%	6.12
Ticaret + Konut Alanı	162	2.15%	32.90
Ticaret + Turizm Alanı	2	0.01%	0.23
Ticaret + Turizm + Konut Alanı	2	0.01%	0.23
Ticaret Alanı	23	0.55%	8.35
TOPLAM	285	9.16%	140.31

Planlama alanında bulunan kentsel çalışma alanları yerleşik nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda önerilmesinin yanında tüm kente hizmet edecek bir merkez planlanması nedeni ile farklı fonksiyon ve yapılaşma koşullarında önerilmiştir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre Kamu hizmet Alanları ve Belediye Hizmet Alanları "Kentsel Çalışma Alanları" başlığında değerlendirilmektedir.

6.1.4.1. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanları

İmar planı kapsamında planlama alanının %0,23'ünü oluşturan toplamda 3,50 hektar olmak üzere 6 adet akaryakıt ve servis istasyonu alanı planlanmıştır. Bu alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulmak şartıyla; CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir. Planlama alanında önceki imar planından kazanılmış haklarla sũregelen mevcut akaryakıt istasyonları korunmuştur. Ancak mevzuatta yer alan diğer kriterler gũz önũnde tutularak, gerekli önlemlerle birlikte uygun yapılaşma koşulları ile revize edilerek planlanmıştır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre akaryakıt ve servis istasyonlarında; yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla, istasyonların bünyesinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama-yağlama fonksiyonları yer alabilmektedir. Ayrıca bu alanlarda yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım tadilat ve onarımlarının, TSE standartlarına ve ilgili kurumların görũüne göre yapılması zorunludur

6.1.4.2. Askeri Alanlar

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre askeri alan; Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz ve Hava Kuvvetleri Komutanlıklarının savunma, harekât, hudut ve milli güvenliğe yönelik yapıları, kışla, ordugâh, karargâh, birlik, karakol, askerlik ubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik idari, eğitim, sağlık, lojman, orduevi gibi diğer sosyal tesislerin yer aldığı alanları tanımlamaktadır. Planlama alanı dâhilinde mevcutta bulunan 1,86 hektar askeri alan, imar planı kapsamında planlanmıştır.

6.1.4.3. Belediye Hizmet Alanları

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre belediye hizmet alanı; belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerin götürũlebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaıma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları

karŖılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan Ŗirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanları ifade etmektedir.

İmar planı ile planlama alanında ilgili belediyenin görev ve sorumlulukları dahilinde, gerekli hizmet ihtiyacını ulaŖtırabileceėi uygun alanlarda, mevcut kullanımlar ve mülkiyet durumu göz önünde tutularak, belediyenin talep ve beklentileri doğrultusunda gereksinimleri karŖılayacak nitelikte planlama alanının %0,68'ini oluŖturan toplamda 10,44 hektar 19 adet belediye hizmet alanı önerilmiŖtir.

6.1.4.4. Depolama Alanları

Sanayi, küçük sanayi ve toplu iŖyerleri imar adaları çevresinde, 1.kademe ulaŖım aksları üzerinde yer seçimi yapılan planlama alanının %0,11'ini oluŖturan 1,66 hektar olarak depolama alanları planlanmıŖtır.

6.1.4.5. Küçük Sanayi Alanları

Planlama alanı kuzey batısında, E-80 olarak adlandırılan Amasya – Erzurum yolu çevresinde yer seçimi olan mevcut küçük sanayi adalarından kapasite doluluk oranı tamamlayan alanlar korunarak, talep ve ihtiyaç olmayan alanlar, mevcut küçük sanayi adalarından park fonksiyonlu yeŖil bant ayrılarak, konut ve belediye hizmet alanı planlanmıŖtır. Planlama alanının %1,41'ini oluŖturan toplam 21,59 hektar Küçük sanayi alanı planlanmıŖtır.

Mekânsal planlar yapım yönetmeliğine göre Ŗehirde yaŖayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karŖılanabileceėi, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluŖturmeyen atölye, imalathane ile depoların yerleŖmelere yakın veya kolay ulaŖılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır.

6.1.4.6. Pazar Alanları

İmar planı kapsamında planlama alanının %0,07'sini oluŖturan toplamda 1,00 hektar pazar alanı konut adaları çevresinde 2. Kademe ulaŖım aksları üzerinde yer seçimi yapılarak planlanmıŖtır.

6.1.4.7. Resmi Kurum Alanları

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre resmi kurum alanı; genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye

veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerinin yapıldığı alanları tanımlamaktadır. Bu kapsamda imar planında 31,21 hektar 21 adet resmi kurum alanı planlanmıştır. Planlama alanı dâhilinde bu alanlar, ana yol aksında yer almakla birlikte ilçe belediyesi ve ilgili kurumlar ile halkın ihtiyaçlarını karşılayacak büyüklük ve niteliktedir.

6.1.4.8. Sanayi Alanları

Planlama alanı kuzey batısında, E-80 olarak adlandırılan Amasya – Erzurum yolu çevresinde yer seçimi olan planlama alanının %1,39'unu oluşturan toplamda 21,22 hektar olmak üzere sanayi alanı planlanmıştır. Planlı alanlar imar yönetmeliğine göre imar planlarında her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. Bu alanlarda sanayi bölgesine hizmet verecek diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

6.1.4.9. Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanları

Tarımsal ve hayvansal ürünlerin bitkisel ve hayvansal nihai ürün haline getirilmelerini sağlayan entegre veya entegre nitelikte olmayan tarımsal sanayi işletme ve depolama tesisleri ile bu faaliyetlerin gerektirdiği diğer fonksiyonları içeren alanlardır.

Planlama alanı kuzey batısında, planlama alanındaki mevcutta dağınık halde bulunan ahır ve besicilik faaliyetlerinin toplanacağı yine mevcut tarım ve hayvancılık tesis adalarından jeolojik yönden uygun olanlar korunarak planlama alanının % 0,40'ını oluşturan 6,12 hektar olarak planlanmıştır.

6.1.4.10. Ticaret – Konut Alanları

İmar planı kapsamında planlama alanının %2,15'ini oluşturan toplamda 32,90 hektar alan ticaret konut alanı olarak planlanmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde; ticaret-konut alanı kullanımları dâhilinde konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranının belirtilerek, konut kullanımının getirdiği sosyal ve teknik altyapı alanının ayrılması zorunlu olduğu ve bahse konu alanlarda konut kullanım oranlarının belirtilmemesi durumunda en fazla %30 konut kullanılabileceği varsayıldığı belirtilmiştir.

6.1.4.11. *Ticaret – Turizm Alanları*

İmar planı kapsamında planlama alanının %0,01'ini oluşturan toplam 0,23 hektar büyüklüğünde ticaret turizm alanı önerilmiştir. Bu alanlarda ticaret, hotel, motel ve pansiyon tesisleri yapılabilir. Bu alanlarda zemin katlarda ticaret kullanımına yer verilecektir.

6.1.4.12. *Ticaret – Turizm - Konut Alanları*

İmar planı kapsamında planlama alanının %0,01'ini oluşturan toplam 0,23 hektar büyüklüğünde ticaret turizm konut alanı önerilmiştir. Bu alanlarda konut, ticaret, hotel, motel ve pansiyon tesisleri yapılabilir. Bu alanlarda zemin katlarda ticaret kullanımına yer verilecektir.

6.1.4.13. *Ticaret Alanları*

İmar planı kapsamında planlama alanının %0,55'ini oluşturan toplam 8,35 hektar büyüklüğünde ticaret alanı önerilmiştir. Ticaret alanları dahilinde; mahalleler arasında günlük ihtiyacı karşılamaya yönelik olan ticari birimler uygun lokasyonlarda ve dağılımda bir bütünlük arz edecek biçimde planlanmıştır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre bu alanlarda; iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, otopark, alışveriş merkezi, konaklama tesisi, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen asgari alan büyüklükleri ile ilgili kurumların belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşlerin alınması suretiyle özel sağlık tesisleri, özel eğitim tesisleri, kurs ve etüt merkezleri gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapıların yapılabileceği belirtilmiştir.

6.1.5. KORUNACAK ALANLAR

6.1.5.1. *Tarımsal Nitelikli Alanlar*

Tarım alanları; toprak, topoğrafya ve iklimsel özelliklerinin tarımsal üretim için uygun olduğu, mevcutta tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen tarım arazileridir. Bu alanlarda 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerli olmakla birlikte imar planı sınırları dahilinde yaklaşık 430,96 hektar tarım alanı bulunmaktadır.

7. REVİZYON İMAR PLANI DONATI STANDARTLARI

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenen donatı standartları ve planlama alan büyüklüğü tablosu Tablo 15'te projeksiyon nüfusu olan 61.762 nüfusa göre çalışılmıştır.

Tablo 8. Donatı Standartları Tablosu

DONATILAR	FONKSİYONLAR	Standart (m ² /kişi)	Alanı Büyüklüğü (m ²)	Planlama Alanı (m ² /kişi)				
Eğitim Tesisleri	Anaokulu	0.50	299,475.00	4.85				
	İlkokul	2.00						
	Ortaokul	2.00						
	Gündüzlü Lise							
	Yatılı Lise							
	Endüstri Meslek Lisesi							
	Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri							
	Halk Eğitim Merkezi, Olgunlaşma Enstitüsü							
Açık ve Yeşil Alanlar	Çocuk Bahçesi	10.00	720,200.00	11.66				
	Park							
	Meydan							
	Semt Spor Alanı							
	Botanik Park							
	Mesire Yeri							
	Rekreasyon							
	Hayvanat Bahçesi	5.00	100,970.00	1.63				
	Kent Ormanı							
	Ağaçlandırılacak Alan							
	Fuar, Panayır ve Festival Alanı							
	Hipodrom							
	Sağlık Tesisleri Al.				Aile Sağlığı Merkezi	1.50	93,787.00	1.52
					Basamak Sağlık Tesisleri			
Devlet Hastaneleri								
İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri								
Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri								
Sağlık Kampüsleri								
Sosyal ve Kültürel Tesisler Al.	Sosyal Tesis Alanı	0.75	52,313.00	0.85				
	Kültürel Tesis Alanı							
İbadet Yeri	Küçük ibadet yeri	0.50	49,917.00	0.81				
	Orta ibadet yeri							
	Büyük ibadet yeri ve külliyesi							
Teknik Altyapı Al.	Yol ve Otopark hariç.	0.50	19,743.00	0.32				

Eğitim Alanları toplamı 299.475 m²'dir. Yönetmelikte kişi başı toplam 4,5 m² olarak belirlenen eğitim alanları için, planlama alanında kişi başına düşen alan; plan nüfusu olan 61.762 nüfusa göre 4,85 m²'dir.

Açık ve Yeşil alanlardan planlama alanı nüfusuna hizmet eden alan toplamı 720.200 m²'dir. Yönetmelikte kişi başı toplam 10 m² olarak belirlenen açık ve yeşil alanlar, planlama alanında kişi başına düşen alan; plan nüfusu olan 61.762 nüfusa göre 11,66 m²'dir. Kent geneline hizmet eden ağaçlandırılacak alan,100.970 m²'dir. Yönetmelikte kişi başı toplam 5 m² olarak belirlenen kent geneline hizmet eden açık ve yeşil alanlar, planlama alanında kişi başına düşen alan; plan nüfusu olan 61.762 nüfusa göre 1,63 m²'dir.

Sağlık Tesisi Alanları toplamı 93.787 m²'dir. Yönetmelikte kişi başı 1,50 m² olarak belirlenen sağlık tesisi alanları, planlama alanında kişi başına düşen alan; plan nüfusu olan 61.762 nüfusa göre 1,52 m²'dir.

Sosyal ve Kültürel Tesis alanı toplamı 52.313 m²'dir. Yönetmelikte kişi başı 0,75 m² olarak belirlenen sosyal ve kültürel tesis alanlar, planlama alanında kişi başına düşen alan; plan nüfusu olan 61.762 nüfusa göre 0,85 m²'dir.

İbadet yeri alanları toplamı 49.917 m²'dir. Yönetmelikte kişi başı 0,50 m² olarak belirlenen ibadet yeri alanları, planlama alanında kişi başına düşen alan; plan nüfusu olan 61.762 nüfusa göre 0,81 m²'dir.

Teknik Altyapı alanları toplamı 19.743 m²'dir. Yönetmelikte kişi başı 0,50 m² olarak belirlenen teknik altyapı alanları, planlama alanında kişi başına düşen alan; plan nüfusu olan 67,190 nüfusa göre 0,32 m²'dir. Teknik Altyapı alan ihtiyaçları Belediye Hizmet alanlarında karşılanabileceğinden kişi başı 0,32 m² donatı standartlarını karşılamaktadır.

8. PLAN NOTLARI

NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. İlave revizyon uygulama imar planı, plan uygulama hükümleri ve plan açıklama raporuyla bir bütündür. Uygulamalarda bu belgelerin bütünü göz önünde bulundurulacaktır.
2. Tüm planlama alanında, Su kirliliği kontrol yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği Teknik Usuller Tebliği, İçme kullanma suyu havzalarına ait yönetmelik, Hava kirliliği kontrol yönetmeliği, Gürültü kirliliği yönetmeliği, Katı atık yönetimi yönetmeliği, Otopark yönetmeliği, Binaların yangından korunması hakkında yönetmelik, Binalarda ısı yalıtımı yönetmeliğine uyulacaktır.
3. Bu plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, "3194 sayılı İmar Kanunu", "2872 sayılı Çevre Kanunu", "2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" ile bu kanunların ilgili yönetmelikleri ve diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
4. Planlama alanı kapsamında; Nazım İmar Planı değişikliği yapılmaksızın Nazım İmar Planının ulaşım, yoğunluk ve kullanım kararlarında olumsuzluklar içeren ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan plan değişiklikleri yapılamaz.
5. Yerleşme, 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede yayımlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasında yüksek tehlikeli alan içerisinde bulunmaktadır. Bu nedenle; Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, eki Deprem Etkisi Altında Bulunan Binaların Tasarımı İçin Esaslara ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
6. 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu" ve "Tarım Alanlarının Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik "gereği çevredeki tarım alanları ve su kaynaklarının zarar görmemesi için gerekli tedbirlerin alınması zorunludur.
7. Planlama alanında tapuda mera kayıtlı alan bulunması halinde, "4342 sayılı Mera Kanunu" uyarınca, ilgili kurumlardan gerekli görüş alınmadan ve mera vasfı kaldırılmadan uygulama yapılamaz.
8. "2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.

9. 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren “İŖ Yeri Açma ve ÇalıŖma Ruhsatlarına İliŖkin Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
10. Karayolu kenarında yapılacak tesislerde, “Karayolu Trafik Kanunu” ve “Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
11. Enerji nakil hattı altında kalan kesimlerde "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır. “Elektrik Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği’nin 44 ve 46.maddelerinde belirtilen emniyet mesafelerine uyulacaktır. Enerji iletim hattı güzergâhı boyunca yapılaşma sırasında güzergâha isabet eden yapı ve tesisler için TEİAŖ görüşü alınması zorunludur.
12. Kadastral parseller imar parsellerine dönüŖtürülmeden ve Sosyal ve Teknik Altyapı alanı olarak belirlenen alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Bir kadastral parselde isabet eden yol, park, otopark gibi ortak kullanım alanları, ifraz ve imar uygulaması aşamasında, kamu eline geçmeden parselde yapı ruhsatı verilemez.
13. Bu plan hükümlerine göre yapılacak tüm yapılarda ve bu plan hükümlerinde belirtilmemiŖ hususlarda; imar planı, fen, sağlık ve çevre ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine ve TSE tarafından belirlenmiŖ standartlara uyulması zorunludur.
14. Bütün kullanım alanlarında bina, cephe ve taban alanını aşmamak, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde belirtilen bahçe mesafelerine uymak kaydıyla istenilen ölçülerde yapılabilir.
15. Konut adalarında çevrenin ihtiyacını karşılamak amacı ile bulunduğu yapı adasının yapılanma koŖulları içerisinde kalmak ve parlayıcı, patlayıcı, gürültü hava vb. çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar olmamak koŖulları ile alt katlarda ticari kullanımlar yer alabilir
16. Akaryakıt ve Servis İstasyonu alanlarında 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununa ve ilgili yönetmeliklere uyulacaktır. Enerji Piyasası Düzenleme Kurulundan (EPDK) gerekli izinler alınmadan uygulamaya geçilemez.
17. Mezarlık alanlarında “3998 Sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun” ve “1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu” ile ilgili uygulama yönetmeliklerine uyulacaktır.

18.Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün 16.05.2019 tarih ve 321658 sayılı görüşlerinde belirtilen hususlara uyulacaktır. Dere yatakları ve taşkın alanlarında 09.09.2006/26284 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesine, 03.05.2019 tarih ve 30763 sayılı Dere Yatakları ve Taşkınlar Konulu Genelgeye ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır. Çalışma alanı içerisindeki bütün ana-tali akarsu yataklarında (kuru ve akar dereler) ve çevrelerinde yapılacak imar planı çalışmalarında DSI'nin görüşü alındıktan sonra yapılaşmaya yönelik planlamaya gidilmelidir. İmar alanının bazı kesimleri topoğrafik olarak oldukça eğimli bir yapıda olduğundan şiddetli yağışlarda bu kesimlerde olabilecek akışlar yağmur suyu projesi kapsamında Belediyesince gerekli tedbirler alınmalıdır. Su ihtiyacının yeraltı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 Sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanun gereği DSI'den izin alınması, yeraltı ve yer üstü sularının etkilenmemesi için ilgili mevzuat esaslarına uyulması gerekmektedir.

19.2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi'nde ve AFAD'ın 2010/07 Genelgesi'nde belirtilen hususlara muhakkak uyulması gerekli görülmektedir

20.İller Bankasınca hazırlanan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünce onanan Jeoteknik Etüt Raporlarına uyulacaktır. Jeolojik – jeoteknik etüt raporu parsel bazında bina ve/veya bina türü yapıların zemin etüt raporu olarak kullanılamaz. Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu doğrultusunda;

- Zemin büyütmeden kaynaklanabilecek jeoteknik sorunlara dikkat edilmeli, yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.
- Planlama alanında yapılan sondajlar baz alınarak yapılan oturma hesaplarına göre oturma miktarları kabul edilebilir sınırlar içerisinde kalmıştır ancak; uygulama esnasındaki etütlerde oturma tahkiki üst yapı projesine, temel tiplerine ve yapı yüklerine göre detaylı olarak irdelenmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü) parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

- TC. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Başkanlığı'nın "18 Mart 2018 Tarih ve 30364 Sayılı Resmi Gazetede Yayınlanan 1 Ocak 2019 Tarihinde Yürürlüğe Giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümleri esaslarına uyulmalıdır.

Önlemler Alan -1.1 (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar

- Alüvyon birimde dane boyutu dağılımı ve yer altı suyu seviyesi derinliği açısından sıvılaşabilir olarak belirlenen alanlarda kalan kısımlardaki parsellerde uygulamaya esas zemin etüt raporlarında detaylı sıvılaşma analizleri yapılarak sıvılaşmaya karşı alınabilecek zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Bu alanlarda taşıma gücü, farklı ve ani oturmalar vb. mühendislik sorunları da bekleneneğinden uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Temel kazılarında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey, yeraltı ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yol, alt yapı kendi parseli ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Yapılacak tüm yapılar için; 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik' hükümlerine uyulmalıdır

Önlemler Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli ve yapı yüklerinin dolgu birimler üzerine taşıttırılmamalıdır.

- Yapı yüklerinin farklı birimlere ta ıttırılması gerekmesi halinde uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Yapılaşma esnasında oluşacak  evlerde, litolojik yapı ve su durumu göz önüne alınarak kısa süreli  ev açıları belirlenmeli ve stabilite açısından gerekmesi halinde bu  evler iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Yol, alt yapı kendi parseli ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- Yüzey, yeraltı ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin ta ıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri( i me, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) ile stabilite analizleri zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Yapılacak tüm yapılar için; 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik' hükümlerine uyulmalıdır.

 nlemlili Alan-5.1 ( A-5.1):  nem Alınabilecek Nitelikte  i me, Oturma vb. Açısından Sorunlu Alanlar

- Zemin ve Temel Etüt çalışmalarında oturma,  i me, sıvılaşma analizleri yapılarak, gerekli görülmesi halinde belirlenen zemin iyileştirme yöntemi uygulanmalıdır.
- Temel kazılarında oluşacak  evler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmi  istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli ve yapı yükleri dolgu birimler üzerine ta ıttırılmamalıdır.
- Yüzey, yeraltı ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yapı yüklerinin farklı birimlere ta ıttırılması gerekmesi halinde uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Yol, alt yapı kendi parseli ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.

- İnceleme alanından geçen tüm akar ve kuru dereler için taşkın riski açısında DSİ görüş alınarak bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin ta ıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ( i me, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Yapılacak tüm yapılar için; 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik' hükümlerine uyulmalıdır.

Yapılacak tüm yapılar için; '**Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik**' hükümlerine uyulmalıdır.

21. 1/1000  l ekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez

22. Yapılaşma koşulları ve diğer hususlar 1/1000  l ekli Uygulama İmar Planı ve Plan Notlarında belirlenecektir.

UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. İlave revizyon uygulama imar planı, plan uygulama hükümleri ve plan açıklama raporuyla bir bütündür. Uygulamalarda bu belgelerin bütünü göz önünde bulundurulacaktır.
2. Tüm planlama alanında, Su kirliliği kontrol yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği Teknik Usuller Tebliği, İçme kullanma suyu havzalarına ait yönetmelik, Hava kirliliği kontrol yönetmeliği, Gürültü kirliliği yönetmeliği, Katı atık yönetimi yönetmeliği, Otopark yönetmeliği, Binaların yangından korunması hakkında yönetmelik, Binalarda ısı yalıtımı yönetmeliğine uyulacaktır.
3. Bu plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, "3194 sayılı İmar Kanunu", "2872 sayılı  evre Kanunu", "2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" ile bu kanunların ilgili yönetmelikleri ve diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
4. Planlama alanı kapsamında; Nazım İmar Planı değişikliği yapılmaksızın Nazım İmar Planının ulaşım, yoğunluk ve kullanım kararlarında olumsuzluklar içeren ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan plan değişiklikleri yapılamaz.
5. Yerleşme, 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede yayımlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasında yüksek

tehlikli alan içerisinde bulunmaktadır. Bu nedenle; Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, eki Deprem Etkisi Altında Bulunan Binaların Tasarımı İçin Esaslara ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

6. 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu" ve "Tarım Alanlarının Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik "gereği çevredeki tarım alanları ve su kaynaklarının zarar görmemesi için gerekli tedbirlerin alınması zorunludur.
7. Planlama alanında tapuda mera kayıtlı alan bulunması halinde, "4342 sayılı Mera Kanunu" uyarınca, ilgili kurumlardan gerekli görüş alınmadan ve mera vasfı kaldırılmadan uygulama yapılamaz.
8. "2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.
9. 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren "İŖ Yeri Açma ve ÇalıŖma Ruhsatlarına İliŖkin Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
10. Karayolu kenarında yapılacak tesislerde, "Karayolu Trafik Kanunu" ve "Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
11. Enerji nakil hattı altında kalan kesimlerde "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır. "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği'nin 44 ve 46.maddelerinde belirtilen emniyet mesafelerine uyulacaktır. Enerji iletim hattı güzergâhı boyunca yapılaşma sırasında güzergâha isabet eden yapı ve tesisler için TEİAŖ görüşü alınması zorunludur.
12. Kadastral parseller imar parsellerine dönüŖtürülmeden ve Sosyal ve Teknik Altyapı alanı olarak belirlenen alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Bir kadastral parselde isabet eden yol, park, otopark gibi ortak kullanım alanları, ifraz ve imar uygulaması aşamasında, kamu eline geçmeden parselde yapı ruhsatı verilemez.
13. Bu plan hükümlerine göre yapılacak tüm yapılarda ve bu plan hükümlerinde belirtilmemiŖ hususlarda; imar planı, fen, sağlık ve çevre ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine ve TSE tarafından belirlenmiŖ standartlara uyulması zorunludur.

14. Bütün kullanım alanlarında bina, cephe ve taban alanını aşmamak, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen bahçe mesafelerine uymak kaydıyla istenilen ölçülerde yapılabilir.
15. Konut adalarında çevrenin ihtiyacını karşılamak amacı ile bulunduğu yapı adasının yapılanma koşulları içerisinde kalmak ve parlayıcı, patlayıcı, gürültü hava vb. çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar olmamak koşulları ile alt katlarda ticari kullanımlar yer alabilir
16. Akaryakıt ve Servis İstasyonu alanlarında 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununa ve ilgili yönetmeliklere uyulacaktır. Enerji Piyasası Düzenleme Kurulundan (EPDK) gerekli izinler alınmadan uygulamaya geçilemez.
17. Mezarlık alanlarında "3998 Sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun" ve "1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu" ile ilgili uygulama yönetmeliklerine uyulacaktır.
18. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün 16.05.2019 tarih ve 321658 sayılı görüşlerinde belirtilen hususlara uyulacaktır. Dere yatakları ve taşkın alanlarında 09.09.2006/26284 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesine, 03.05.2019 tarih ve 30763 sayılı Dere Yatakları ve Taşkınlar Konulu Genelgeye ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır. Çalışma alanı içerisindeki bütün ana-tali akarsu yataklarında (kuru ve akar dereler) ve çevrelerinde yapılacak imar planı çalışmalarında DSI'nin görüşü alındıktan sonra yapılaşmaya yönelik planlamaya gidilmelidir. İmar alanının bazı kesimleri topoğrafik olarak oldukça eğimli bir yapıda olduğundan şiddetli yağışlarda bu kesimlerde olabilecek akışlar yağmur suyu projesi kapsamında Belediyesince gerekli tedbirler alınmalıdır. Su ihtiyacının yeraltı suyundan temin edilmek istenmesi halinde 167 Sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanun gereği DSI'den izin alınması, yeraltı ve yer üstü sularının etkilenmemesi için ilgili mevzuat esaslarına uyulması gerekmektedir.
19. 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi'nde ve AFAD'ın 2010/07 Genelgesi'nde belirtilen hususlara muhakkak uyulması gerekli görölmektedir
20. İller Bankasınca hazırlanan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünce onanan Jeoteknik Etüt Raporlarına uyulacaktır. Jeolojik – jeoteknik etüt raporu parsel bazında bina ve/veya bina türü

yapıların zemin etüt raporu olarak kullanılamaz. Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu doğrultusunda;

- Zemin büyütmeyen kaynaklanabilecek jeoteknik sorunlara dikkat edilmeli, yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.
- Planlama alanında yapılan sondajlar baz alınarak yapılan oturma hesaplarına göre oturma miktarları kabul edilebilir sınırlar içerisinde kalmıştır ancak; uygulama esnasındaki etütlerde oturma tahkiki üst yapı projesine, temel tiplerine ve yapı yüklerine göre detaylı olarak irdelenmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü) parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- TC. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Başkanlığı'nın "18 Mart 2018 Tarih ve 30364 Sayılı Resmi Gazetede Yayınlanan 1 Ocak 2019 Tarihinde Yürürlüğe Giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümleri esaslarına uyulmalıdır.

Önlemler Alan -1.1 (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar

- Alüvyon birimde dane boyutu dağılımı ve yer altı suyu seviyesi derinliği açısından sıvılaşabilir olarak belirlenen alanlarda kalan kısımlardaki parsellerde uygulamaya esas zemin etüt raporlarında detaylı sıvılaşma analizleri yapılarak sıvılaşmaya karşı alınabilecek zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Bu alanlarda taşıma gücü, farklı ve ani oturmalar vb. mühendislik sorunları da bekleneceğinden uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Temel kazılarında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey, yeraltı ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yol, alt yapı kendi parseli ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) zemin

ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- Yapılacak tüm yapılar için; 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik' hükümlerine uyulmalıdır

 nlemlili Alan-2.1 ( A-2.1):  nem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli ve yapı yüklerinin dolgu birimler üzerine taşıttırılmamalıdır.
- Yapı yüklerinin farklı birimlere taşıttırılması gerekmesi halinde uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Yapılaşma esnasında oluşacak şevlerde, litolojik yapı ve su durumu göz önüne alınarak kısa süreli şev açıları belirlenmeli ve stabilite açısından gerekmesi halinde bu şevler iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Yol, alt yapı kendi parseli ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- Yüzey, yeraltı ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri(şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) ile stabilite analizleri zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Yapılacak tüm yapılar için; 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik' hükümlerine uyulmalıdır.

 nlemlili Alan-5.1 ( A-5.1):  nem Alınabilecek Nitelikte şişme, Oturma vb. Açısından Sorunlu Alanlar

- Zemin ve Temel Etüt çalışmalarında oturma, şişme, sıvılaşma analizleri yapılarak, gerekli görülmesi halinde belirlenen zemin iyileştirme yöntemi uygulanmalıdır.

- Temel kazılarında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli ve yapı yükleri dolgu birimler üzerine taşıtırılmamalıdır.
- Yüzey, yeraltı ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yapı yüklerinin farklı birimlere taşıtırılması gerekmesi halinde uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Yol, alt yapı kendi parseli ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- İnceleme alanından geçen tüm akar ve kuru dereler için taşkın riski açısından DSİ görüşü alınarak bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Yapılacak tüm yapılar için; 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik' hükümlerine uyulmalıdır.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. Her bir parsel için jeolojik–jeoteknik ve deprem yönetmeliğine uygun zemin etüdü yapılmadan ve ilgili kuruluş tarafından tasdik edilmeden, proje tasdiki ve inşaat uygulaması yapılamaz.
2. Kadastro ile imar planı hattı arasındaki uyumsuzlıklardan kaynaklanan 3 metrelik uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergâhı değişmemek kaydıyla düzeltmeye ya da yapılaşmanın biçimine göre esas doğrultuyu değiştirmemek koşulu ile taşıt ve yaya yollarını planda yazılı değerden 3 metreye kadar genişletmeye Suşehri Belediyesi yetkilidir.
3. İmar adalarında trafik güvenliği açısından ada köşelerinde plan değişikliği yapılmaksızın düzeltmeye Suşehri Belediyesi yetkilidir.
4. Ayrık düzen önerilen yapı adalarında; yapıların ayrık yapı düzeninde olması esastır. Ancak mevcut yapılaşmalar veya dar cepheli parseller nedeni ile yapılaşmaya imkân vermeyen durumlarda ikiz veya üçüz blok yapı nizamı şekilde

uygulanabilir. Ancak blok boyu 30 metreyi geçemez. Ayrıca bloğu oluşturan parsellerde farklı kat yükseklikleri uygulanamaz.

5. İmar parsellerine cephe, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre verilecektir. Ancak yönetmelik hükümlerine göre köşe başına rastlayan parsellerde parsel geniş yoldan cephe aldığında yapı yapmaya uygun alan kalmıyor ise cephe yönünün tayinine bahçe mesafelerine uymak şartı ile belediyesi yetkilidir.
6. Meskûn yapı adalarında, mahreç alamayan parsellere geçiş hakkı vermeye belediyesi yetkilidir.
7. Sanayi alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2000 m² olacaktır.
8. Küçük sanayi sitesi kapsamında inşa edilecek yapılarda Bilim Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığının Yürürlükteki Atölye Ve Genel İdari Hizmet Binalarına Ait Standartlara uyulacaktır.
9. TİCK (Ticaret+Konut) alanlarında zemin kat ticaret, üst katlar konut kullanımında olacaktır. Bu alanlarda parlayıcı, gürültü, hava vb. çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer almayacaktır
10. TİCK (Ticaret+Konut) alanlarında; alt katların ticaret olarak kullanılması zorunlu olup konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin %75'ini aşamaz.
11. Cami alanlarında dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret vb.) yer alamaz. Cami alanlarında proje ve teknik gereklilik doğrultusunda yapı yaklaşma mesafesini artırıp azaltmaya ya da tümüyle kaldırmaya ilçe belediyesi yetkilidir.
12. Pazar alanı tanımlı alanlarda belediyece açık ve kapalı pazar alanı düzenlemesi yapılabilir
13. Gelişme konut alanlarında; ada bölünme çizgileri şematik olup, bu çizgiler esas alınmak kaydıyla, mülkiyet düzeni göz önünde bulundurularak parselasyon düzenini tanzime belediye yetkilidir.
14. Yan bahçe mesafesine taşan kapalı çıkma yapılamaz
15. Suşehri belediye başkanlığı tarafından zorunluluk arz eden bölgelerde 3194 sayılı imar kanununun 18.maddesine göre imar uygulaması yapılmadan ruhsat verilebilir. Ancak bu zorunluluk halleri aşağıdaki şartların sağlaması durumunda uygulanacaktır. Aksi durumlarda 18.madde uygulaması yapılmadan ruhsat verilemez hükmü geçerli olacaktır.

- 15.1. Mevcut imar planında imar adası içinde bulunan mülkiyetlerin en az %50'sinin imar planına göre belediye başkanlığınca ruhsatlandırılmış ve inŒaatı tamamlanmış olması koşuluyla yoğun yerleşim alanlarında bulunan mülkiyetlerin 3194 sayılı imar kanununun 15 ve 16. Maddelerine istinaden ifraz ve tevhit yapılarak imara uygun taşınmazlar elde edilmesi ile oluşan ve oluşacak mülkiyetlerin tamamının imar yollarının açık olması sağlanacaktır.
- 15.2. İmar adasının en az % 50'sinin imar planına göre 3194 sayılı imar kanununun 15 ve 16. Maddelerine göre ifraz ve tevhit işlemleri oluşmuş ve oluşacak mülkiyetlerin imar planına göre düzenleme ortaklık payı ada bazında yapılacak imar uygulaması kesinti miktarından az olmayacak ve oluşan ve oluşacak mülkiyetlerin tamamının imar yollarının açık olması sağlanacaktır.
- 15.3. İmar planında kamu kullanım alanı olarak adlandırılmış alanlarda mülkiyeti tamamen kamuya ait olan ve 3194 sayılı imar kanununun 15 ve 16. Maddelerine istinaden imar uygulaması yapılmış veya yapılacak mülkiyetlerin tamamının imar yollarının açık olması sağlanacaktır.
16. Uygulama imar planı sınırları içinde bulunan ayırık nizam yapılanma koşullu konut alanlarında yapılacak yapılarda 20 veya daha fazla bağımsız bölüm olması durumunda, gereksinim duyulacak çocuk oyun alanının parsel sınırları içerisinde çözümlenmesi ve zeminde yapılması gerçekleştirilmeden yapılara iskân ruhsatı verilemez.
17. Plan Alanı sınırları içinde, SuŒehri belediyesinden inŒaat ruhsatı alınacak tüm projelerde yol kotu ve yol kırmızı kotuna kadar istinat duvarı yapılması ve belediyeye sunulacak proje üzerine işlenmesi zorunludur.
18. Plan Alanı sınırları içinde yapılacak 3 kat ve üstü yapılanmaların gerçekleştirileceği tüm binalarda kanal kotunun kurtarılamadığı durumlarda içme suyu için binalara su hidroforu koyulması zorunludur.
19. Plan Alanı sınırlarında yapılacak olan binalarda teras kat yapılması durumunda çatı sisteminin betonarme sistem yapılması zorunludur.
20. Plan Alanı sınırlarında yapılacak olan iki kat ve üstü yapılarda yapının temel sisteminin sürekli temel yapılması zorunludur.
21. Plan Alanı sınırlarında yapılacak olan binalarda Enerji performansı yönetmeliği geçerli olmak üzere minimum dış cephe ısı yalıtım malzemesi kalınlığı minimum 10 cm olması zorunludur.