

İMAR KOMİSYON RAPORU

TARİH : 16/03/2026
SAYI : 2026/03-1

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 25/02/2026 tarih ve E. 14142 sayılı teklifi incelendi;

Belediyemize 18.02.2026 tarih 13665 sayılı dilekçe veren Kasır Yapı Tekstil İnşaat Nak. Mim. Müh. Hizmetleri ve Ticaret Ltd. Şti.; Sinop ili, Merkez ilçesi, Yeni mahalle 737 ada 4 numaralı parselde gerçekleştirilen sondaj kazıları sonucunda parselden çıkan kalıntıların Samsun Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun, 27.11.2025 tarihli ve 11602 sayılı kararıyla ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillendiğini ve yapı kalıntılarının koruma grubu 1 olarak belirlendiğini belirtmektedir. Dilekçede, parsel içerisinde yer alan yol aksına ilişkin belediye meclisince yapılan plan tadilatı kapsamında parselin yola bağlantı kısmında tescilli kalıntıların ortaya çıktığı ifade edilerek, bu nedenle söz konusu plan tadilatının iptal edilmesi ve çıkmaz sokağa bağlanan yol düzenlemesinin kaldırılarak alanın parsel mülkiyetinde bırakılması talep edilmektedir.

Sinop ili, Merkez ilçesi, Yeni Mahalle 737 ada 4 numaralı parsel, belediye sınırları içerisinde kentsel sit ve III. derece arkeolojik sit sınırlarında kalmakta olup, 08.03.2024 tarih 39 sayılı Meclis kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planına göre; parselin bir kısmı yol, bir kısmı "Yençok: 4 kat" yapılaşma koşullarına sahip "K1 (Konut+ ticaret)Alanı" olarak görülmektedir. Parsel A bölgesi içerisinde yer alan binanın parselin bitişik nizam olan cephelerinde pencere açıklıkları bulunmaktadır. Belediye meclisinin 04/08/2025 tarih ve 240 sayılı kararıyla onaylanan plan tadilatı ile; 737 ada 4 numaralı parselin 737 Ada 5 numaralı parsel ile bitişik olan yapılaşma hakkı parselin batı cephesinde birleştirilmiş, yürürlükteki planda gösterilen yaya yolu 737 Ada 5 numaralı parsel mülkiyeti sınırına taşınmıştır.

Yapılan İncelemede;

Samsun Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun, 27.11.2025 tarihli ve 11602 sayılı kararıyla mülkiyeti tüzel kişiliğe ait, 737 ada 4 numaralı parselde Müze Müdürlüğünce yapılan sondaj kazısında açığa çıkarılan ve 2863 sayılı yasa kapsamında kaldığı anlaşılan kalıntıların bulunduğu parselde Samsun Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.05.2025 tarihli ve 11068 sayılı kararı ile uygun bulunan, belediye meclisinin 04/08/2025 Tarih 240 sayılı kararıyla onaylanan Koruma Amaçlı İmar Plan Değişikliğinin revize edilmesine, yeni hazırlanacak plan tadilatının meclise sunulmasının uygun olduğuna komisyonumuzca karar verilmiştir.

Cemalettin ERCAN
İmar komisyon Başkanı

Melike YILMAZ
ÜYE

Sevtap GÖKKAYA
ÜYE

Hülya ANDAÇ
ÜYE

Aydın ASLAN
ÜYE

İMAR KOMİSYON RAPORU

TARİH : 16/03/2026
SAYI : 2026/03-2

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 25/02/2026 tarih ve E. 14144 sayılı teklifi incelendi;

Belediyemize 28.01.2026 tarih ve 11608 sayılı dilekçe ile başvuran Recep GÜNDOĞDU vekili Av. Oğuzhan KAPLAN tarafından; Sinop ili, Merkez ilçesi, Korucuk Mahallesi 307 ada 5 numaralı parselin büyük bir kısmının imar planında yol olarak ayrıldığı, kalan kısmının ise afete maruz bölgede kaldığı belirtilerek, parsel bazında imar planı değişikliği yapılması, bunun mümkün olmaması halinde ise taşınmazın aynı mahallede başka bir taşınmaz ile takas edilmesi talep edilmiştir.

Yapılan İncelemede;

Sinop ili, Merkez ilçesi, Korucuk mahallesi 307 ada 5 numaralı parsel belediye sınırları içerisinde kalmakta olup, 21.06.2022 tarih 40 sayılı belediye meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre; bir kısmı yol, bir kısmı afete maruz bölge (AMB), bir kısmı ise "Ayrık Nizam – 2 Kat" "TAKS:0.25 – KAKS:0.50" yapılaşma koşullarına sahip konut adasında imar artığı olarak görülmektedir.

3194 sayılı **İmar Kanunu'nun 5. ve 8. maddeleri** uyarınca imar planları; kamu yararı, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları doğrultusunda hazırlanmakta olup, plan bütünlüğünü bozacak nitelikte **parsel bazlı plan değişiklikleri** uygun görülmemektedir.

Ayrıca, **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesi** gereğince; imar planı değişikliklerinde plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve donatı dengesini bozucu nitelikte düzenleme yapılamaz. Talep edilen değişiklik ile; Planın öngördüğü **yol sürekliliğinin kesintiye uğrayacağı**, Afete maruz alan kararlarının ortadan kaldırılamayacağı, İlave yapılaşma hakkı verilmesi halinde **plan nüfusunun artacağı**, Bu artan nüfusa hizmet edecek **sosyal ve teknik altyapı alanlarının karşılanamayacağı** değerlendirilmiştir.

Bu çerçevede, talep edilen parsel bazlı imar planı değişikliği, **şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı açısından uygun bulunmamıştır.**

Diğer taraftan, başvuru dilekçesinde belirtilen **taşınmazın başka bir parsel ile takas edilmesi talebi** incelendiğinde; 5393 sayılı **Belediye Kanunu'nun 18/e maddesi** uyarınca belediyelerin taşınmaz alım, satım ve trampaya ilişkin yetkileri bulunmakla birlikte, bu işlemlerin **belediyenin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerinden, kamu yararı gözetilerek ve plan bütünlüğü içerisinde** yürütülmesi gerekmektedir. Mevcut durumda söz konusu parsel özelinde doğrudan bir trampa (takas) işleminin gerçekleştirilmesine yönelik uygun şartların oluşmadığı değerlendirilmiştir.

TARİH : 16/03/2026
SAYI : 2026/03-2

Ancak; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun **10. maddesi** kapsamında imar planlarının uygulanmasına yönelik olarak hazırlanacak **5 yıllık imar programları** ve bölgede yapılabilecek **düzenleme (18. madde uygulamaları)** kapsamında; Bölgesel ölçekte yapılacak imar uygulamaları, Düzenleme ortaklık payı (DOP) kesintileri, Yeni oluşacak imar parselleri ile birlikte, söz konusu taşınmaz malikinın mağduriyetinin giderilebileceği değerlendirilmektedir.

Sonuç olarak; Parsel bazlı imar planı değişikliği talebinin **uygun olmadığına**, Mevcut koşullarda doğrudan **takas (trampa) işleminin mümkün olmadığına**, Ancak ilerleyen süreçte bölgede yapılacak **planlama çalışmaları ve imar uygulamaları (18. madde)** ile oluşacak yeni parseller üzerinden mağduriyetin giderilebileceğine komisyonumuzca karar verilmiştir.

Cemalettin ERCAN
İmar komisyon Başkanı

Melike YILMAZ
ÜYE

Sevtap GÖKKAYA
ÜYE

Hülya ANDAÇ
ÜYE

Aydın ASLAN
ÜYE

İMAR KOMİSYON RAPORU

TARİH : 16/03/2026
SAYI : 2026/03-3

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 25/02/2026 tarih ve E. 14148 sayılı teklifi incelendi;

Belediye Meclisinin 06.01.2026 tarih ve 25 sayılı kararı ile; Sinop ili, Merkez ilçesi, Osmaniye mahallesi 117 ada 50 numaralı parsel ile ilişkin olarak "Sinop Teknoloji Geliştirme Bölgesi (TGB)" kapsamında hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları Sinop belediye meclisince uygun bulunarak onaylanmıştır. Ancak yapılan mevzuat incelemesinde; 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu'nun 4. maddesinde Teknoloji Geliştirme Bölgelerinin ilanı, sınırlarının belirlenmesi, yönetimi ve bu bölgelere ilişkin planlama süreçlerinin Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın yetki ve sorumluluğunda olduğu kanun kapsamında bölge sınırları içerisinde yapılacak planlama işlemlerinin Bakanlıkça yürütülmesi ve onaylanması gerektiği belirtilmiştir.

Yapılan İncelemede;

"Sinop Teknoloji Geliştirme Bölgesi (TGB)" amacıyla hazırlanan planın onayına ilişkin alınan 06.01.2026 tarih ve 25 sayılı belediye meclis kararının yetki yönünden hukuka uygun olmadığına bu sebeple de meclis kararının iptalinin uygun olduğuna komisyonumuzca karar verilmiştir.

Cemalettin ERCAN
İmar komisyon Başkanı

Melike YILMAZ
ÜYE

Sevtap GÖKKAYA
ÜYE

Hülya ANDAÇ
ÜYE

Aydın ASLAN
ÜYE

İMAR KOMİSYON RAPORU

TARİH : 16/03/2026
SAYI : 2026/03-4

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 25/02/2026 tarih ve E. 14186 sayılı teklifi incelendi;

Sinop Merkez koruma amaçlı imar planları 08.03.2024 tarih 39 sayılı belediye meclis kararı ile onaylanmış ve yürürlüktedir. Planın askı süresi içerisinde Ayışığı Ticaret Turizm İnşaat Ltd. Şti. Gelincik mahallesi 607 ada 1 numaralı parseldeki plan fonksiyonuna yönelik olan itirazı belediye meclisince ret edilmiştir. Söz konusu plan fonksiyon değişikliği talebi idare mahkemesine taşınmış, plan bazında değerlendirildiğinde Gelincik mahallesi 607 ada 1 numaralı parselin 11.07.1992 tarih 21282 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 4. maddesinde tanımlandığı şekilde kısmı yapılaşma koşullarını taşıyan alanın içinde olduğu, taşınmaz üzerinde 1988 onaylı imar planlarına göre yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği; 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri açısından, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği açısından, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükümleri açısından turizm kullanım amacı olan dava konusu taşınmazın Samsun 3. İdare Mahkemesinin 2024/972 Esas 2025/1309 Karar nolu kararı ile Park Alanı olarak planlanmasının mümkün olamayacağına karar verilmiştir.

Yapılan incelemeyle

Sinop belediye meclisinin 06.01.2026 tarih 28 sayılı kararı ile Gelincik mahallesi 607 ada 1 numaralı parselde mahkeme kararının gereğinin yerine getirilmese yönelik hazırlanan plan ile: parselde 3621 sayılı kıyı kanuna uygun şekilde 10 mt'lik yeşil bant bırakılarak, "Emsal: 1.60 – Yençok:10.50m" yapılaşma koşullarına sahip "Otel Alanı" olarak planlandığını görülmektedir.

Samsun 3. İdare Mahkemesinin 2024/972 Esas 2025/1309 karar nolu kararına istinaden hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarının 3194 sayılı imar kanununun 8/b maddesi gereği onaylanmasının ve Samsun Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna gönderilmesinin komisyonumuzca uygun olduğuna karar verilmiştir.

Cemalettin ERCAN
İmar komisyon Başkanı

Melike YILMAZ
ÜYE

Sevtaç GÖKKAYA
ÜYE

Hülya ANDAÇ
ÜYE

Aydın ASLAN
ÜYE

İMAR KOMİSYON RAPORU

TARİH : 16/03/2026
SAYI : 2026/03-5

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 25/02/2026 tarih ve E. 14214 sayılı teklifi incelendi;

Sinop Merkez 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları 21.06.2022 tarih 40 sayılı belediye meclis kararıyla onaylanmış ve yürürlüktedir. Sinop ili, Merkez ilçesi, Zeytinlik mahallesi 337 ada 11 ve 12 numaralı parseller belediye sınırları içerisinde kalmakta olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Sosyal Donatı Alanı (Okul Alanı)" olarak planlanmıştır. Söz konusu parsellerin maliklerinin planın askı süresinde yapmış olduğu itirazlar bölgede 18 uygulaması yapılacağı gerekçesiyle red edilmiş, red neticesinde konu Samsun İdare Mahkemesine taşınmıştır.

Samsun 3. İdare Mahkemesi 2024/804 Esas No, 2025/862 Karar no.lu kararıyla, 337 ada 12 numaralı parselde getirilen okul alanı fonksiyonun arazi eğimi nedeniyle uygunsuz olduğu gerekçesiyle plan kararının iptaline karar verilmiştir.

Samsun 3. İdare Mahkemesi 2024/795 Esas No, 2025/998 Karar nolu kararıyla da, 337 ada 11 numaralı parselde getirilen okul alanı fonksiyonun arazi eğimi nedeniyle uygunsuz olduğu gerekçesiyle plan kararının iptaline karar verilmiştir.

Her iki mahkeme kararı da meclis gündemine taşınmış, 12 numaralı parsel için belediye meclisinin 07.07.2025 tarih 225 sayılı kararıyla 11 numaralı parsel için belediye meclisinin 02.12.2025 tarih 369 sayılı kararıyla mahkeme kararlarının gereğinin yerine getirilmesin yönünde planların hazırlanmasına karar verilmiştir.

Yapılan incelemeyle

Sinop ili, Merkez ilçesi, Zeytinlik mahallesi Mahkeme kararına istinaden Hazırlanan plan ile 337 ada 11 ve 12 numaralı parsellerin derecesi 15 m. olan yoldan cephe aldıkları batı kısımda "Ayrık Nizam – 2 kat" " TAKS:0.25 – KAKS:0.50" yapılaşma koşullarına sahip "Gelişme konut alanı" olarak plan kararı getirildiği kuzeydoğu tarafları ise park alanı olarak planlandığını görülmüştür.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereği onaylanması uygun olduğuna komisyonumuzca karar verilmiştir.

Cemalettin ERCAN
İmar komisyon Başkanı

Melike YILMAZ
ÜYE

Sevtap GÖKKAYA
ÜYE

Hülya ANDAÇ
ÜYE

Aydın ASLAN
ÜYE

İMAR KOMİSYON RAPORU

TARİH : 16/03/2026
SAYI : 2026/03-6

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 25/02/2026 tarih ve E. 14224 sayılı teklifi incelendi;

Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü Samsun Vakıflar Bölge Müdürlüğünün 20.11.2025 tarih ve 966141 sayılı yazılarıyla; Sinop ili, Merkez ilçesi, Meydankapı mahallesi 124 ada 9 numaralı parselde bulunan Saray Mescidinin yanında yer alan parselin kamulaştırılması gerektiği, ayrıca mescit ve çevresinde yerinde yapılan incelemede; camiye bitişik batı cephesinde mülkiyeti maliye hazinesine ait 124 ada 21 parselin türbe arsası olarak geçtiği, üzerinde mermer başucu ve ayakucu şahideli üzeri kapalı 3 parçadan oluşan mezar bulunduğu görüldüğü, bu tarihi mezar taşlarının üzerinde bulunduğu hazire parseliyle birlikte eski eser tescili yapılarak, imar planına işlenmesi gerektiği belirtilerek, mescide komşu konumda yer alan 124 ada 10 parselde güncel imar durumuna göre yapılaşma olduğu taktirde; 124 ada 9 parseldeki Saray mescidi, 124 ada 12 parseldeki Saray Mescidi müştemilatı, 124 ada 40 parsel tescilli cami alanı, 124 ada 21 parseldeki türbe arsası ve 157 ada 7 parseldeki Saray Mescidi çeşmesinden oluşan ve mekansal bütünlük arz eden alan olumsuz etkilenecek olup, özellikle Saray Mescidinin görüntüsünü bozacağından bu uygulamanın Anıtlar Kurulunun 11.07.1980 tarih ve A-2315 sayılı kararı doğrultusunda; son yapılan plan değişikliğinin iptal edilerek imar planı revizyonu yapılması gerektiği belirtilmektedir

Yapılan İncelemede;

Sinop Merkez koruma amaçlı İmar planları Samsun Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun uygun bulunduğu haliyle 08.03.2024 tarih ve 39 sayılı belediye meclis kararıyla onaylanmış ve yürürlüktedir.

Sinop ili, Merkez ilçesi, Meydankapı mahallesi 124 ada 10 numaralı parsel belediye sınırları içerisinde kalmakta olup, 08.03.2024 tarih 39 sayılı belediye meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planına göre; "TAKS:0.50 – Yençok: 4 Kat" yapılaşma koşullarına sahip "K1 koşullu yapı adasında Ticaret + Konut Alanı" olarak görülmektedir. 21 numaralı parsel aynı yapı adasında imar artığı olarak görülmektedir.

Sinop ili, Merkez ilçesi, Meydankapı mahallesi, 124 ada 21 numaralı parsel ile ilgili talep incelendiğinde 'Samsun Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu' 29.01.2026 tarihli ve 11755 numaralı kararının Koruma Kurulu tarafından uygun bulunduğu görüşmüştür. Komisyonumuz; Saray Mescidine bitişik batı cephesinde mülkiyeti maliye hazinesine ait 124 ada 21 parselin türbe arsası olarak geçtiği, üzerinde mermer başucu ve ayakucu şahideli üzeri kapalı 3 parçadan oluşan mezar bulunduğu görüldüğü, bu tarihi mezar taşlarının üzerinde bulunduğu hazire parseliyle birlikte eski eser tescili yapılarak, imar planına işlenmesini ve yine 'Samsun Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu' 29.01.2026 tarihli ve 11755 numaralı kararında yer alan 124 ada 21 numaralı parselde mezarlık çevresinde güvenlik yönünden tehlike oluşturan ve tarihi eserin görüntüsünü bozan likit gaz tüpleri ve atık malzemelerin bulunduğu yerden müze müdürlüğü denetiminde mülkiyet sahibi ve belediye tarafından kaldırılmasını uygun bulmuştur. Samsun Vakıflar Bölge Müdürlüğü tarafından istenen plan tadilatının hazırlanıp Meclise sunulmasına karar verilmiştir.

TARİH : 16/03/2026
SAYI : 2026/03-6

Mescit çevresinde yer alan 124 ada 40 parsel ile ilgili talep incelendiğinde; Mescide ve tescilli Saray Mescidi Müştemilatına bitişik görülen muhdes eklentinin yapıldığı, bu durumun tescilli yapılara görüntü ve yapısal zarar verdiği söylenmektedir.

Talep üzerine yapılan yerinde incelemede, Anıt taşınmaz olan Saray Mescidi Müştemilatının hala özel mülkiyette kaldığı görülmüştür. Yapı kötü ve amacı dışından kullanılmaktadır. Saray Mescidi Müştemilatının ve 124 ada 40 parselin Samsun Vakıflar Bölge Müdürlüğünü tarafından acilen kamulaştırılması ve gerekmektedir.

Mescit çevresinde yer alan 124 ada 10 parsel ile ilgili talep incelendiğinde; 10 parselin de özel mülkiyette kaldığı tespit edilmiştir ve 'Sinop Merkez Koruma Amaçlı İmar Planı' Samsun Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun uygun bulduğu haliyle 08.03.2024 tarih ve 39 sayılı belediye meclis kararıyla onaylanmış ve yürürlüktedir. Bu sebepten Anıtlar Kurulunun 11.07.1980 tarih ve A-2315 sayılı kararı doğrultusunda karar verilmesi komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

Cemalettin ERCAN
İmar komisyon Başkanı

Melike YILMAZ
ÜYE

Sevtap GÖKKAYA
ÜYE

Hülya ANDAÇ
ÜYE

Aydın ASLAN
ÜYE

İMAR KOMİSYON RAPORU

TARİH : 16/03/2026
SAYI : 2026/03-7

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 26/01/2026 tarih ve E. 11361 sayılı teklifi incelendi;

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca yapı ruhsatı düzenlenecek binalarda araçların yol açtığı park ve trafik sorunlarının çözümü için, otopark yapılmasını gerektiren bina ve tesislerde otopark ihtiyacının miktar, ölçü ve diğer şartlarının tespit ve giderilme esaslarını düzenlemek amacı ile 22.02.2018 tarih ve 30340 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Otopark Yönetmeliği 15.09.2018 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Söz konusu yönetmeliğin Otopark Bedeline İlişkin Hükümler konulu dördüncü bölümünün 12. maddesinin 11. fıkrasında "Bu Yönetmelikte belirtilen esaslar dâhilinde otopark yeri bölge veya genel otoparklardan karşılanacak yükümlülerden alınacak otopark bedelinin hesabına ve tahsiline ilişkin esaslar aşağıda açıklanmıştır:

a)Gerekli görülmesi halinde yerleşme bölgeleri, İl Genel Meclisi veya Belediye Meclisi tarafından 5 gruba ayrılır ve her grup için aşağıda gösterilen hesap şekli uygulanır:

1)1.Grup için, tarifedeki bedelin %100'ü,

2)2.Grup için, tarifedeki bedelin %90'ı,

3)3.Grup için, tarifedeki bedelin %80'i,

4)4.Grup için, tarifedeki bedelin %70'i, 5)5.Grup için, tarifedeki bedelin %60'ı

otopark bedeli olarak alınır. (Değişik cümle:RG-16/6/2022-31868) İlgili idareler meclis kararı almak suretiyle, bu maddede belirtilen grup sayısını azaltmaya ve bedel hesabına ilişkin oranları arttırmaya yetkilidir.

b) Birim otopark bedeli : $(A + B) \times 20 \times Y$ formülü ile hesaplanır.

c) Formülde verilen;

1) A : Birim otopark bedeli arsa payımı ifade eder. Belirlenen arsaların 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu uyarınca her yıl için yeniden belirlenen değerinin planda belirlenen katlar alanı hesabına konu alana bölünmesi ile tespit edilir.

2) B : Birim otopark bedeli yapı payımı ifade eder. Yapı ruhsatının düzenlendiği yıl için, (Değişik ibare:RG-16/6/2022-31868) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğde yer alan otoparka ait birim fiyatlara karşılık gelen bedeli ifade eder.

3) 20 : Binek otolar dikkate alınarak belirlenen manevra alanı dahil en az birim park alanını ifade eder. (Ek: cümleRG-25/3/2021-31434) Mekanik ve asansörlü otoparklarda birim park alanı, onaylı projesinde gösterilen ölçüde alınabilir.

4) Y : (a) bendinde belirtilen ve Meclis Kararı ile belirlenen yerleşme bölgelerinde ayrılan gruplara göre uygulanacak oranı (%100, %80 ... gibi) ifade eder." denilmektedir.

Bahse konu yönetmelik maddesi gereğince Belediyemiz sınırları içerisinde otopark bedelinin hesaplanmasına esas yerleşim bölgelerine ilişkin grupların ve 2026 yılında uygulanacak otopark bedelinin belirlenmesi, belirlenen bedelin 2026 yılı gelir tarifesine eklenmesi hususunda; Karar alınmak üzere yazımızın Meclise havalesini arz ederim.

TARİH : 16/03/2026
SAYI : 2026/03-7

Yapılan İncelemede;

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 22.02.2018 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanarak 15.09.2018 tarihinde yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliği’nin 12’nci maddesinin 11’inci fıkrasında; otopark bedellerinin hesaplanmasına ilişkin esaslar düzenlenmiştir. Buna göre yerleşme bölgeleri meclis kararıyla beş gruba ayrılabilmekte ve tarifedeki bedelin %60 ila %100’ü arasında değişen oranlarda otopark bedeli alınabilmektedir. Ayrıca ilgili idareler, belirtilen grup sayısını azaltmaya ve bedel hesabına ilişkin oranları arttırmaya yetkilidir.

Bu kapsamda, İmar Komisyonu ile Plan ve Bütçe Komisyonu konuyu değerlendirmiştir. Bahse konu yönetmelik hükümleri doğrultusunda, belediyemiz sınırları içerisinde otopark bedelinin hesaplanmasına esas yerleşim bölgelerine ilişkin gruplar dikkate alınarak, tüm bölgelerde tarife bedelinin %60’ının alınmasının ve bu tutarın bir araç için uygulanmasının uygun olduğuna komisyonumuzca karar verilmiştir.

Cemalettin ERCAN
İmar komisyon Başkanı

Melike YILMAZ
ÜYE

Sevtap GÖKKAYA
ÜYE

Hülya ANDAÇ
ÜYE

Aydın ASLAN
ÜYE

Ayhan ANAÇ
Bütçe komisyon Başkanı

Şaban CANİK
ÜYE

Türkan DİNÇER
ÜYE

Engin Deniz ÜNAL
ÜYE

Kamuran Ali ŞAHİN
ÜYE

İMAR KOMİSYON RAPORU

TARİH : 16/03/2026
SAYI : 2026/03-8

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 28/01/2026 tarih ve E. 11486 sayılı teklifi incelendi;

Türkiye Kızılay Derneği Sinop İl Merkezi Başkanlığı 26.01.2026 tarih ve 1320670 sayılı yazıları ile; Sinop ili, Merkez ilçesi, Kefevi mahallesi 253 ada 4 numaralı parselde koruma amaçlı imar planı değişikliği talep etmektedir. Sinop ili, Merkez ilçesi, Kefevi mahallesi 253 ada 4 numaralı parsel Belediye sınırları içerisinde III. derece arkeolojik sit alanı ve muhtemel kazı alanında kalmakta olup, 08.03.2024 tarih 39 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan "Sinop Merkez 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" na göre;"Emsal:1.00 – Yençok:4kat" yapılaşma koşullarına sahip "Sağlık Tesisi Alanı" olarak görülmektedir.

Öneri plan tadilatı ile; Kefevi mahallesi 253 ada 4 numaralı parsel Ticaret-Turizm Alanı olarak planlanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapılar mevcut haliyle korunması adına kütle ölçüleri paftaya işlenmiş, yapılaşma şartı "Blok Nizam-4 kat" olarak belirlenmiştir. Parsel üzerindeki yapıların bir kısmı 3 ve daha az kat yüksekliğinde olup, bu yapılardaki kat yüksekliklerinin olduğu şekliyle sabit kalacağı ve ilave kat verilmeyeceğine yönelik plan hükmü eklenmiştir.

Yapılması önerilen tadilat ile Sağlık Tesisi Alanı kaldırıldığı tespit edilmiştir. "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" 26. maddesinin 3. fıkrasında;"(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." denilmektedir.

Yapılan incelemeyle

Yapılması önerilen tadilat ile Sağlık Tesisi Alanı kaldırıldığı ve yerine "Blok Nizam-4 Kat " yapılaşma koşullar ile "Turizm+Ticaret Alanı"na dönüştürüldüğü tespit edilmiştir. "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" 26. maddesinin 3. fıkrasında;"(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle

TARİH : 16/03/2026
SAYI : 2026/03-8

yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” denilmektedir.

Parsel üzerinde mevcutta 112 Acil Komuta Kontrol Merkezi ve Aile Sağlığı Merkezi kullanımları bulunmaktadır. T.C. Sağlık Bakanlığı Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 15.01.2026 tarih ve 301643993 sayılı yazılarında mevcut sağlık birimlerinin yeni binaya taşınacağı ve taşınmazın sağlık tesisi olarak kullanımına ihtiyaç kalmayacağı bildirilmiş olup taşınmazın “Sağlık Tesis Alanı” statüsünden çıkarılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir. Ancak kaldırılan donatı alanına eşdeğer alan ayrılmamıştır.

Ayrıca mevcut binalar yola tecavüzlü olarak görülmekte, hazırlanan planda yol daraltılarak ada kenarına çekilmiş gözüküyor. Yapılan incelemede yapı kompleksindeki inşaat alanı ile ruhsat dosyasında bulunan inşaat ruhsatı ve iskân m2 si arasında fark bulunmaktadır.

Askıda olan Koruma imar plan notlarına göre

4.1.3 Mevcut Yasal Düzenlemelere Göre veya Onaylı Bir Plana Göre Ruhsat Alarak Tamamlanmış Tescilsiz Taşınmazlarda ve Üzerinde Yapı Bulunmayan Tescilsiz Parsellerde Uygulama Mevcut yasal düzenlemelere göre veya onaylı bir plana göre ruhsat alarak tamamlanmış tescilsiz yapılarda; tadilat- tamirata, esaslı onarıma ve yeni yapılanmaya ilişkin başvurular Belediye yapılır.

Belediye yapılan başvuruyu, “1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı”, “Plan Hükümleri”, ilgili “İlke Kararları” ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde değerlendirecektir. Başvurunun uygun bulunması halinde uygulama ilgili mevzuat kapsamında Belediye denetiminde gerçekleştirilecektir.

5.1.31 Balatlar Kilisesi Rezerv Arkeolojik Alanı • Sinop Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Müze Müdürlüğü'nün 07.09.2022 tarih ve E-67745030-171.01-2891081 sayılı görüşü ile Balatlar Kilisesi Kazısı muhtemel genişleme alanı olarak bildirilen ve plan üzerinde Rezerv Arkeolojik Alan ile işaretlenen alan içerisinde her türlü fiziki inşai faaliyet öncesi Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşünün alınması zorunludur. Müze Müdürlüğüne yapılacak sondaj uygulamaları parsel bütününde yapılacaktır. Sonuç olarak hazırlanan plan tadilatındaki plan fonksiyon değişikliği ve kütle işlenmesi komisyonumuzca uygun görülmemektedir.

Cemalettin ERCAN
İmar komisyon Başkanı

Melike YILMAZ
ÜYE

Sevtap GÖKKAYA
ÜYE

Hülya ANDAÇ
ÜYE

Aydın ASLAN
ÜYE

İMAR KOMİSYON RAPORU

TARİH : 07/04/2026

SAYI : 2026/04-M1

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 02/04/2026 tarih ve E. 16320 sayılı teklifi incelendi;

Sinop belediye meclisinin 03.02.2026 tarih 55 sayılı kararı ile TT Mobil İletişim Hizmetleri A.Ş. "Aşıyan Pazar Yeri Merkez/SİNOP koordinat: 42.020831° 35.166468°" adresinde "elektronik haberleşme altyapı alanı" na yönelik yapılan itirazlar ve yerinde yapılan incelemeler sonucunda ortaya çıkan teknik zorunluluklar nedeniyle; daha önce onaylanan baz istasyonu amaçlı plan tadilatının iptaline, haberleşme hizmetinin kesintiye uğramaması adına, gerekli analizlerin yapılarak yeni bir yer seçimi yapılmasına bu kapsamda hazırlanacak olan alternatif plan tadilatı dosyasının belediye meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Yapılan incelemeyle

Hazırlanan plan tadilatı ile Zeytinlik mahallesi, park alanı içerisinde barış sokak cephesinde 48m²lik alanda "elektronik haberleşme altyapı alanı" önerildiği, Eksiltelen park alanı m² si kıvrık sokak cephesinden sağlandığı görülmüştür.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının 3194 sayılı imar kanununun 8/b maddesi gereği onaylanmasının uygun olduğuna komisyonumca karar verilmiştir.

Cemalettin ERCAN
İmar komisyon Başkanı

Melike YILMAZ
ÜYE

Sevtap GÖKKAYA
ÜYE

Hülya ANDAÇ
ÜYE

Aydın ASLAN
ÜYE

İMAR KOMİSYON RAPORU

TARİH : 07/04/2026

SAYI : 2026/04-M2

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 02/04/2026 tarih ve E. 16748 sayılı teklifi incelendi;

Belediye Meclisinin 03/02/2026 Tarih 50 sayılı kararıyla; Sinop Belediye Meclisinin 04/04/2023 tarih ve 63 sayılı Belediye Meclis kararıyla onaylanarak yürürlüğe giren plan hükümleri arasında yer alan plan bütününde pansiyon olarak ruhsatlandırmaya esas Plan Hükümü 2.7.1 'in kaldırılması ve ayrıca yürürlükteki imar planı plan hükümlerine plan notlarının eklenmesine ilişkin hazırlanan plan tadilatı onaylanmıştır. Söz konusu tadilat 1(bir) ay süre ile askıya çıkarılmıştır. Söz konusu plan tadilatına askı süresi içerisinde Ayfer SALCIER isimli vatandaşımız 30.03.2026 tarih 16517 sayılı dilekçesi ile; Sinop ili, Merkez ilçesi, Korucuk mahallesi 262 ada 4 numaralı parselinde 14.10.2020 tarih ve 203/9 nolu yapı ruhsatı alarak inşaata başladığını ancak sonrasında gerçekleşen imar planı iptali ile yapı kullanım izin belgesi alamadığını belirterek, askıya çıkarılan Uygulama İmar Planı plan hükümlerinin 1.28 maddesinin mevcut haliyle mağduriyetine sebep olduğunu belirterek, söz konusu plan hükmüne itiraz etmekte ve gerekli düzenlemenin yapılmasını talep etmektedir.

Yapılan incelemeyle

Söz konusu plan hükmü 1.28 de: "03/02/2020 tarih 14 sayılı belediye meclis kararıyla onaylanan ve samsun 3. İdare mahkemesinin 2021/872 sayı 28/10/2021 tarihli kararıyla iptal edilen Sinop 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılaşma koşullarına göre ruhsat almış ve planın iptal edildiği tarihten önce inşaat seviyesi su basmanın üzerinde olan ve inşaat ruhsatı ve eki mimari projesine uygun inşa edilen (bu planda kamuya ayrılacak alanlara isabet edenler dışında yer alan) yapılara ruhsat aldığı dönemde yürürlükte bulunan imar planları ve mevzuat hükümlerine göre yapı kullanma izin belgesi verilir." denilmektedir.

Ancak yapılan incelemede bu plan hükmünün 03.02.2026 tarih 50 sayılı belediye meclis kararı ile onaylanan hükümler arasında değil 05.10.2022 tarih 571 sayılı belediye meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümleri arasında bulunduğu tespit edildiğinde talebin red edilmesinin uygun olduğuna komisyonumuzca karar verilmiştir.

Cemalettin ERCAN
İmar komisyon Başkanı

Melike YILMAZ
ÜYE

Sevtap GÖKKAYA
ÜYE

Hülya ANDAÇ
ÜYE

Aydın ASLAN
ÜYE

İMAR KOMİSYON RAPORU

TARİH : 07/04/2026

SAYI : 2026/04-M3

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 02/04/2026 tarih ve E. 16763 sayılı teklifi incelendi;

Sinop ili, Merkez Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 08.03.2024 tarih ve 39 sayılı belediye meclis kararı ile onaylanmış ve hala yürürlüktedir.

Sinop ili, Merkez ilçesi, Yeni mahalle 106 ada malikleri planın askı süresi içerisinde parsellerinde koruma planıyla yola terklerinin olmasına itiraz etmiş edilen itirazlar belediye meclisine taşınmış ve 03.06.2024 tarih 240-241-242-243 ve 244 sayılı kararları ile söz konusu parsellerin bulunduğu bölgedeki yol genişliğinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki standartlar doğrultusunda belirlendiği, 10 m lik taşıt yolunun 2863 sayılı koruma kanun gereği tescilli parselden geçirilmemek için doğrultusunun belirlendiği, 308 ada 8 numaralı parseldeki tescilin kaldırılması durumunda yolun yeniden revize edilmesi için Meclis gündemine taşınması gerektiğine karar verilmiştir.

Yapılan incelemeyle

Sinop ili, Merkez ilçesi, Yeni mahalle 106 ada belediye sınırları içerisinde kalmakta olup, 08.03.2024 tarih 39 sayılı belediye meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planında III. derece arkeolojik sit alanında "bitişik nizam – 4 kat" yapılaşma koşullarına sahip "konut alanı" olarak görülmektedir. Adanın kuzeydoğu ve doğusunda bulunan parsellerin bir kısımları planda önerilen 10m lik yolda görülmektedir.

Samsun Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna 11.03.2026 tarih 15428 sayılı yazımızla Sinop ili, Merkez ilçesi, koruma amaçlı imar planında, III. derece arkeolojik sit alanı içerisinde kalan 308 ada 8 numaralı parselde tescilli taraması bulunduğu, yerinde yapılan incelemede parsel üzerinde herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı ve tescile konu olabilecek bir unsurun da tespit edilemediği belirtilerek konuya ilişkin bir belge bulunup bulunmadığının bildirilmesini konu alan ilgi yazımıza, 01.04.2026 tarih 16728 tarihli yazılarında: "...1/1000 ölçekli Sinop ili Merkez Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında ise, söz konusu kararlardaki kadastral bilgi farklılığından kaynaklı 308 ada, 8 parselin 'Tescilli Parsel' olarak işlendiği..." denilmektedir.

Belediye meclisinin 03.06.2024 tarih 240-241-242-243 ve 244 sayılı kararlarına istinaden koruma kurulundan alınan görüşe uygun, koruma planında; 308 ada 8 numaralı parseldeki tescil taramasının kaldırıldığı ve 10 m lik yol güzergahının her iki taraftan da eşit şekilde geçirildiği koruma amaçlı plan tadilatı yapılması talebi komisyonumuzca uygun görülmektedir.

Cemalettin ERCAN
İmar komisyon Başkanı

Melike YILMAZ
ÜYE

Sevtap GÖKKAYA
ÜYE

Hülya ANDAÇ
ÜYE

Aydın ASLAN
ÜYE

MECLİS ARAŞTIRMA RAPORU

TARİH : 31.03.2026

2026 yılı Mart ayı Belediye Meclis Gündeminin 2.maddesi gereği komisyonumuzca Erfelek Servis Şoförü Vedat YENİTAŞ, servisi kullanan memurlar, İl Trafik Şube Müdürlüğü ve Dolmuşçular Kooperatifi Başkanı Aykut ÖZÇELİK ile görüşülerek servisi kullanan kişilerin kendi araçlarını kullanmak zorunda kaldıklarını ve bu yüzden ekonomik anlamda çok fazla kayıp yaşadıklarını belirttiler.

Bu nedenle, komisyonumuzca memurların mağduriyetlerinin giderilmesinin düşüncesiyle servisin kış aylarında şehire girmesinin bir sakıncasının olmadığına karar verilmiştir.

Türkan DİNÇER
Meclis Araştırma Komisyonu

Sıtkı LEVENT
ÜYE

Funda AKALIN
ÜYE

Fatih ÖZÇELİK
ÜYE

Remzi GÜL
ÜYE
(Katılmadı)