



TOKAT İLİ
MERKEZ İLÇESİ
KALEARDI MAHALLESİ 1313 ADA 13 NOLU
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



**Tokat İli Merkez İlçesi Kaleardı Mahallesi 1313 Ada
13 Parsel ilişkİN 1/1000 ölçekli Uygulama İmar
Planı Değişikliği**

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 11 sayfadır.-

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN AMACI	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
3. PLANLAMA ALANININ HALİHAZIR VE MÜLKİYET DURUMU	4
4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU	5
5. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZİM İMAR PLAN DURUMU	7
6. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLAN DURUMU	7
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....	9

ŞEKİLLER

Şekil 1. Tokat İlinin Ülke İçerisindeki Konumu	2
Şekil 2. Planlama Alanının Kent İçerisindeki Konumu.....	3
Şekil 3. İmar Planına Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü	3
Şekil 4. İmar Planına Konu Alan ve Yakın Çevresi	4
Şekil 5. Planlama Alanının Halihazır ve Mülkiyet Durumu	4
Şekil 6. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası	6
Şekil 7. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	7
Şekil 8. 06.02.2013 tarih ve 019 sayılı Tokat BMK ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	7
Şekil 9. 05.07.2018 t. ve 095 s. Tokat BMK ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	8
Şekil 10. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	9

1. PLANLAMANIN AMACI

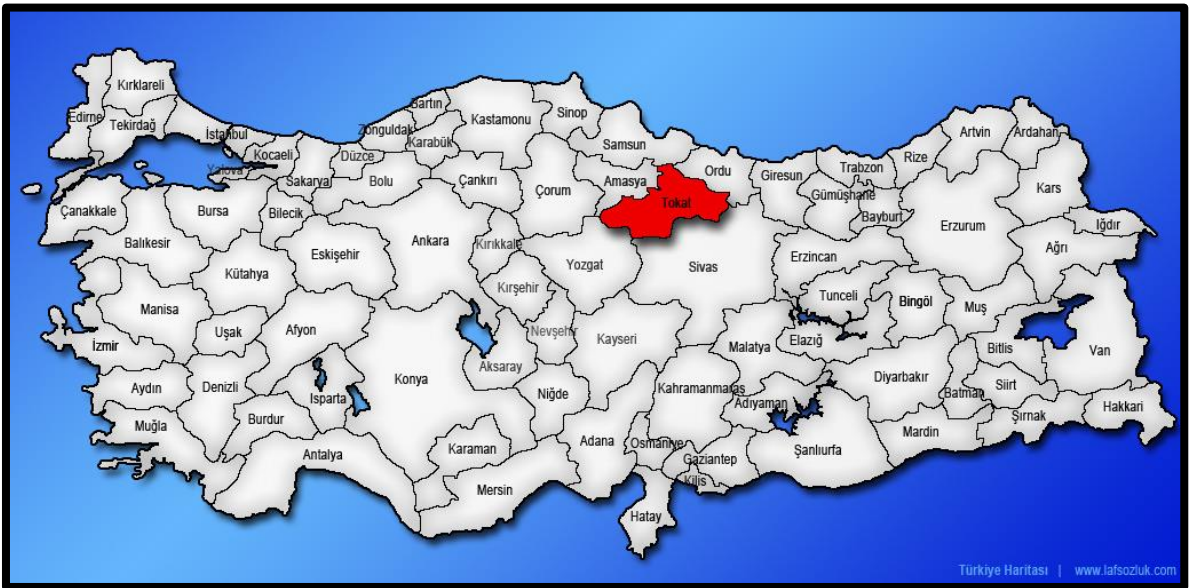
Tokat ili, Merkez ilçesi, Kaleardı mahallesi sınırları içerisindeki hazine mülkiyetinde bulunan ve Emniyet Genel Müdürlüğü (İçişleri Bakanlığı)'ne tahsisli 1313 ada 13 parsel no.lu taşınmaz Bakanlığımız ile İçişleri Bakanlığı arasında imzalanan 20/10/2018 tarihli ve 69849 sayılı "İçişleri Bakanlığımıza Tahsisli Taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Değerlendirilmesi Suretiyle İhtiyaç Duyulan Yapı ve Tesislerin Yapımına İlişkin Protokol" kapsamında ve Bakanlığımızca dönüşüm uygulamalarında değerlendirilmek üzere 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Bakanlık Makamının 02.04.2021 tarih ve 697902 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiş olup Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'ne tahsisli hale gelmiştir.

Bu kapsamda taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek planlama çalışması yapılması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Tokat, Anadolu yarımadasının merkez kuzeyinde, Karadeniz Bölgesi içerisinde yer alır. Tokat ilinin Kuzeydoğusunda Ordu, (191 Km) Batısında Amasya, (113 Km) Kuzeyinde Samsun, (226 Km) Güneydoğusunda Sivas (106 Km) ve Güneybatısında da Yozgat (192 Km) illeri bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu taşınmaz Tokat il merkezinde, sanayi ve üniversite alanları gibi kentin gelişme yönlerinden biri olan batı aksı üzerinde yer almaktadır. 1313 ada 13 parsel Tokat il merkezinin batısında yer almakta olup Tokat çevre yolu Osman Gazi Caddesi bağlantısı üzerinde ve 1001 sokak kesişimi üzerinde yer konumlanmaktadır.



Şekil 1. Tokat İlinin Ülke İçerisindeki Konumu

Planlama alanı Tokat ili, Merkez ilçesine bağlı Kaleardı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1313 ada 13 parseli kapsamaktadır. Ayrıca alan, UTM-3° projeksiyon ve ITRF-96 datumunda tanımlanmış koordinat sisteminde Y: 544410.894 ve X: 4465847.064 yaklaşık koordinatları planlamaya konu alanın merkezini göstermektedir. Planlama alanı ülke pafta indeksinde H37-A-16-D-2-B paftasında kalmaktadır.



Şekil 2. Planlama Alanının Kent İçerisindeki Konumu



Şekil 3. İmar Planına Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü

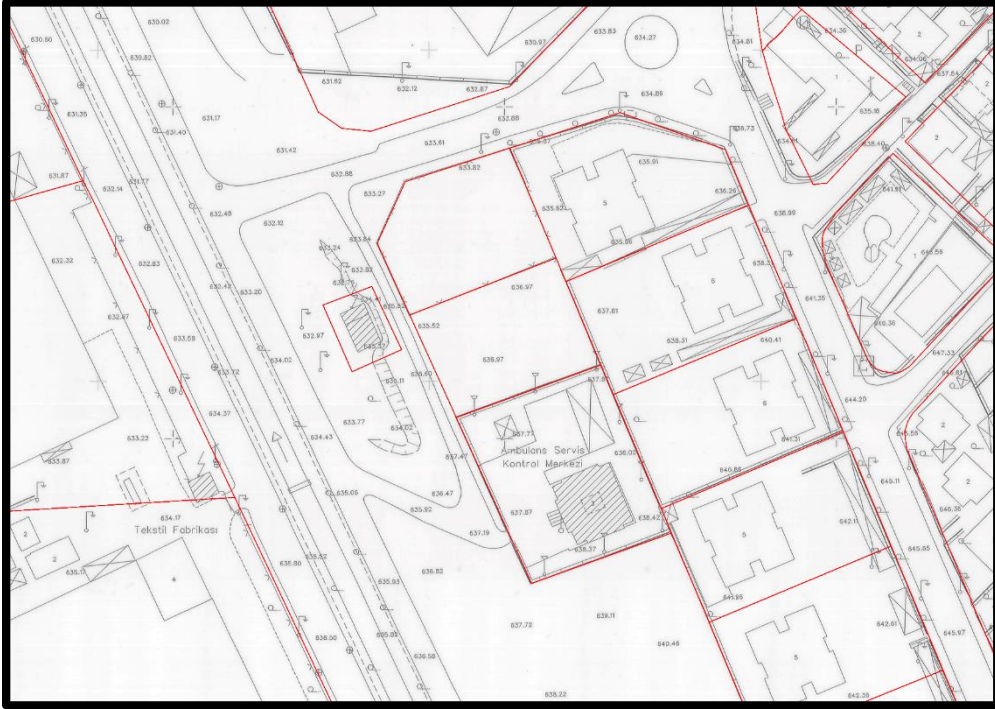
Planlamaya konu 1313 ada 13 parsel mevcutta boş ve atıl durumda bulunmaktadır. Yakın çevresinde Tokat Organize Sanayi Bölgesi, kamu kurumları, büyük eğitim kurum alanları ve konut alanları yer almaktadır.



Şekil 4. İmar Planına Konu Alan ve Yakın Çevresi

3. PLANLAMA ALANININ HALİHAZIR VE MÜLKİYET DURUMU

Planlamaya konu 1313 ada 13 parsel Merkez ilçesi Kaleardı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu parsellerin mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olmakla birlikte, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'ne tahsislidir. Halihazırda 1313 ada 13 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş ve atıl durumdadır. Söz konusu taşınmazın yüzölçümü tapu kaydında belirtildiği şekliyle 1.677,49 m² olup plan değişikliğine konu alan sınırı, tescil harici alan da dahil, meri plan alan kullanımının büyüklüğü olan 1.789,49 m² olarak kabul edilmiştir.



Şekil 5. Planlama Alanının Halihazır ve Mülkiyet Durumu

4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

Planlamaya konu Tokat ili, Merkez ilçesi, Kaleardı Mahallesi 1313 ada 13 parselle ilişkin hazırlanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu 12.01.2022 tarihinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Onaylı Jeolojik Etüt Raporuna göre 1313 ada 13 parsel nolu taşınmaz Önemli alan 5.1 (Ö.A.5.1) sınırları içerisinde kalmaktadır. Önemli alan 5.1. için Etüt Raporunda;

İnceleme alanında yapılan arazi ve büro çalışmaları neticesinde inceleme alanında eğimin %0-10 aralığında olduğu, 0,50 m dolgu malzemesi devamında, Tokat Metamorfiti Rezidüellerine (Pzt) ait 20,00 m ye kadar kahverengi renkli yer yer çakıl ve kum arabantları içeren çakıllı kumlu kil biriminden oluştuğu gözlemlenmiştir. İnceleme alanında yapılan tüm çalışmalar sonucunda; 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında sınırları belirtilmiş, arazinin morfolojik özellikleri, litolojik yapısı, jeoteknik parametreleri (taşma gücü, oturma, şişme potansiyeli vb.), yeraltı suyu durumu, zeminin mühendislik özellikleri, deprem afet durumu esas alınarak yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmış ve elde edilen veriler ışığında “Önemli Alan (Ö.A-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Sorunlu Alanlar” olarak belirlenmiştir.

Bu alanların jeolojisini yer yer çakıl ile kum arabantları içeren çakıllı kumlu kil biriminden oluşan Paleozoyik yaşlı Tokat metamorfiti rezidüelleri oluşturmaktadır. Topografik eğim %0-10 olup YASS bulunmamaktadır. Tokat metamorfiti rezidüellerine (Pzt) ait zemin özellikli birimlerin, sertlik tanımı “katı-sert-çok sert”, sıklık tanımı "orta sıkı-sıkı”, kuru dayanım aralığı “orta”, plastisite derecesi aralığı "plastik” ve şişme potansiyeli aralığının düşük-orta-yüksek olduğu tespit edilmiştir. Paleozoyik yaşlı Tokat metamorfiti rezidüelleri (Pzt) düşey yatay yönde litolojik değişim göstermesi, 4,725 cm oturma içermesi, şişme ve oturma problemlerinde dolayı yerleşime uygunluk açısından önlem alınabilecek nitelikte şişme-oturma açısından sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu zemin problemlerinin mühendislik önlemleri ile giderilebileceğinden dolayı (Ö.A-5.1) **Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında **ÖA-5.1** simgesi ile gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- İnceleme alanı içinde yer alan yer yer 0,50 m yi bulan kontrolsüz dolgular inşaat aşamasında kaldırılmalıdır.

- Temel etki derinliği boyunca zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve gerekmesi halinde zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeleri uygulanmalıdır.

- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı var ise mevcut yapı ve tesisleri korumak üzere uygun projelendirilmiş istinat, iksa sistemleri ile desteklenmelidir.

- İnceleme alanında yapı temelleri farklı birimlere oturtulmamalıdır. Farklı temellere oturması gereken temeller için ise uygun projelendirilmeye gidilmelidir.

- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- Yüzey sulan, atık suları ve yer altı sulan ortamdan uzaklaştırılarak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

- Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri artırılmalıdır.

- Bu alandaki çakıllı kumlu siltli birimlerde yapılan sıvılaşma analizlerinde sıvılaşma gözlenmemiş olmakla birlikte, Tokat metamorfiti rezldüellerinde yeraltı suyu genelde ilk 10 m içerisinde olduğundan ve düşey-yanal yönde litolojik olarak değişkenlik gösterdiğinden zemin-temel etütlerinde irdelenmeli ve gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.

- Bu alanlar genellikle çakıllı kumlu kil birimlerden oluştuğundan, temel kazısı öncesi ve özellikle yapılacak derin kazılarda bina, yapı, parsel, mühendislik yapıları ile kendi parsel güvenliğini sağlayacak önlemler mutlaka alınmalıdır.

- Yapı temelleri tespit edilen jeolojik birimlerin mühendislik problemi olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır.

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- İnceleme alanında yapılacak yapılar için bina bazında sondajlı zemin etüdü hazırlanmalı, bu etüt sonucunda elde edilecek parametreler ışığında temel sistemleri ve alınacak tedbirler belirlenmelidir.

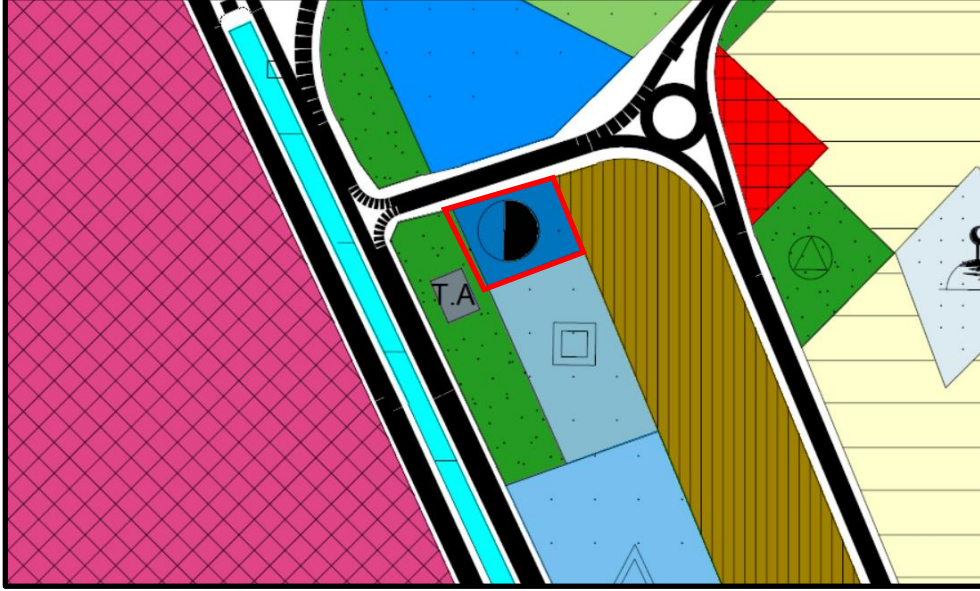
- Her türlü yapılaşmada "**Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik**" ve "**Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği**" hükümlerine uyulmalıdır.



Şekil 6. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

5. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLAN DURUMU

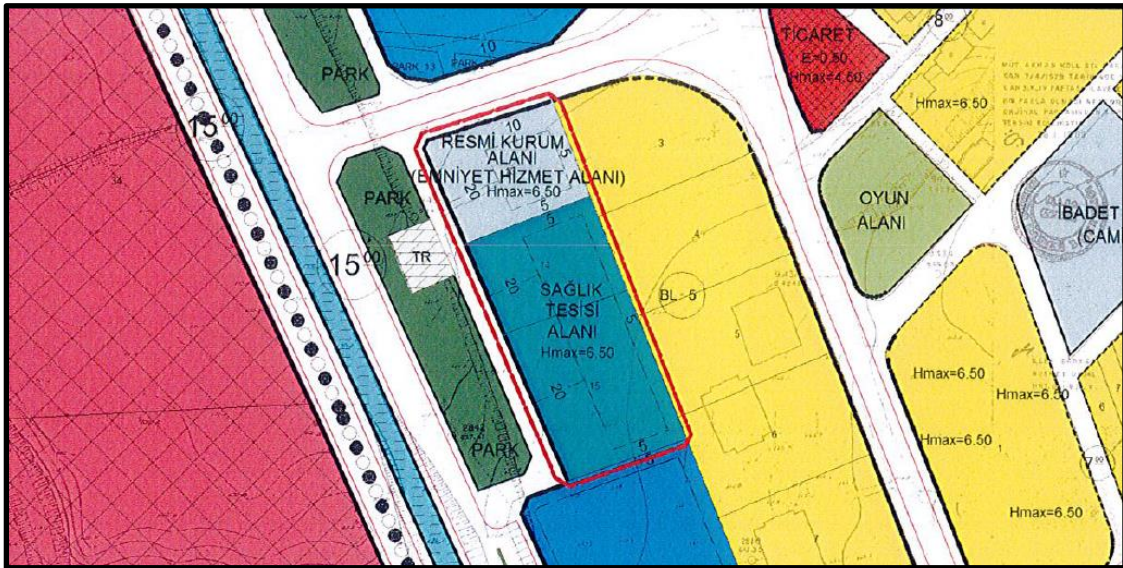
Plan değişikliğine konu alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Resmi Kurum Alanı” kullanımında kalmaktadır. Taşınmazın komşuluk ilişkileri içinde sağlık tesisi, konut alanı ve park kullanımı bulunmakta kuzeyde 15 metrelik yol ile sınırlanılmaktadır.



Şekil 7. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

6. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLAN DURUMU

Plan değişikliğine konu alan, Tokat Belediye Meclisinin 06.02.2013 tarih ve 019 sayılı meclis kararıyla onaylanan Tokat Merkez'e Ait Revizyon 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Resmi Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı) Hmaks:6,50 metre” kullanımında kalmaktadır.



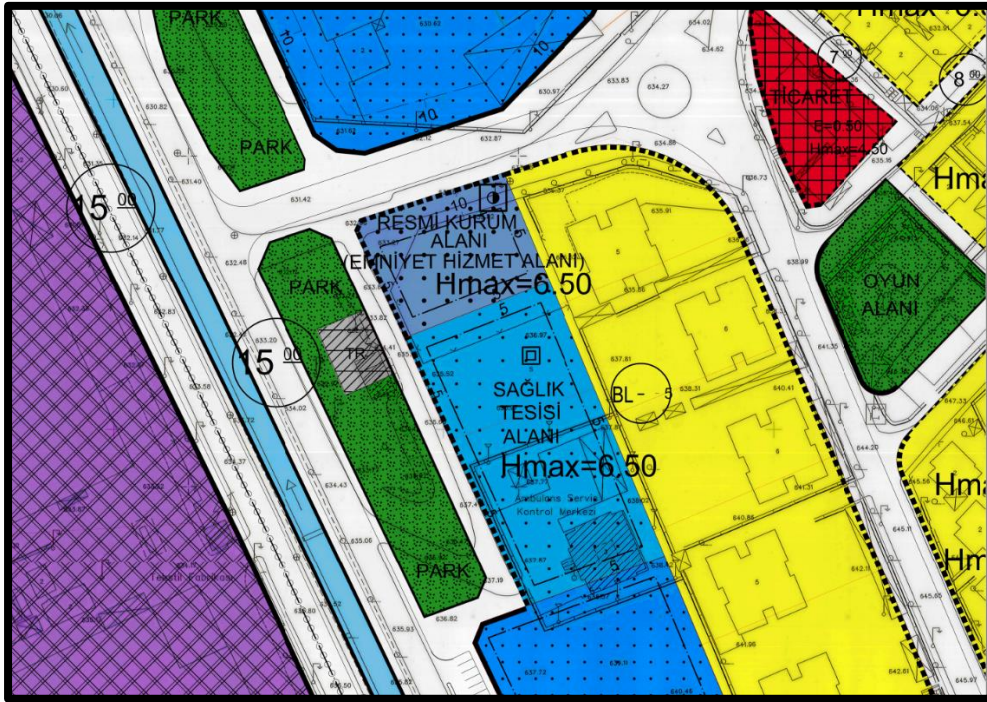
Şekil 8. 06.02.2013 tarih ve 019 sayılı Tokat BMK ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu planın üzerinde “Resmi Kurum Alanı” için yapılaşma belirtilmemiştir. Plan raporunun Uygulamaya Yönelik Hükümler başlığı altında 3.10. Sosyal Altyapı Alanları alt başlığında Resmi Kurum Alanına ilişkin plan notu aşağıdaki gibi hüküm altına alınmıştır:

“İmar planında aksi belirtilmedi ise:

- Resmi Kurum Alanlarında Emsal 0.80 Maksimum Yapı Yüksekliği (Hmaks): Serbesttir”.

Daha sonra, Tokat Belediye Meclisi'nin 05.07.2018 tarih ve 095 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliği ile taşınmazın güneybatı cephesindeki çekme mesafeleri 20 metreden 5 metreye düşürülmüş, diğer yapılaşma koşulu ve kararı değişmemiştir.



Şekil 9. 05.07.2018 t. ve 095 s. Tokat BMK ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Söz konusu plan değişikliği gerekçeleri, plan açıklama raporunda aşağıda belirtildiği şekliyle açıklanmıştır.

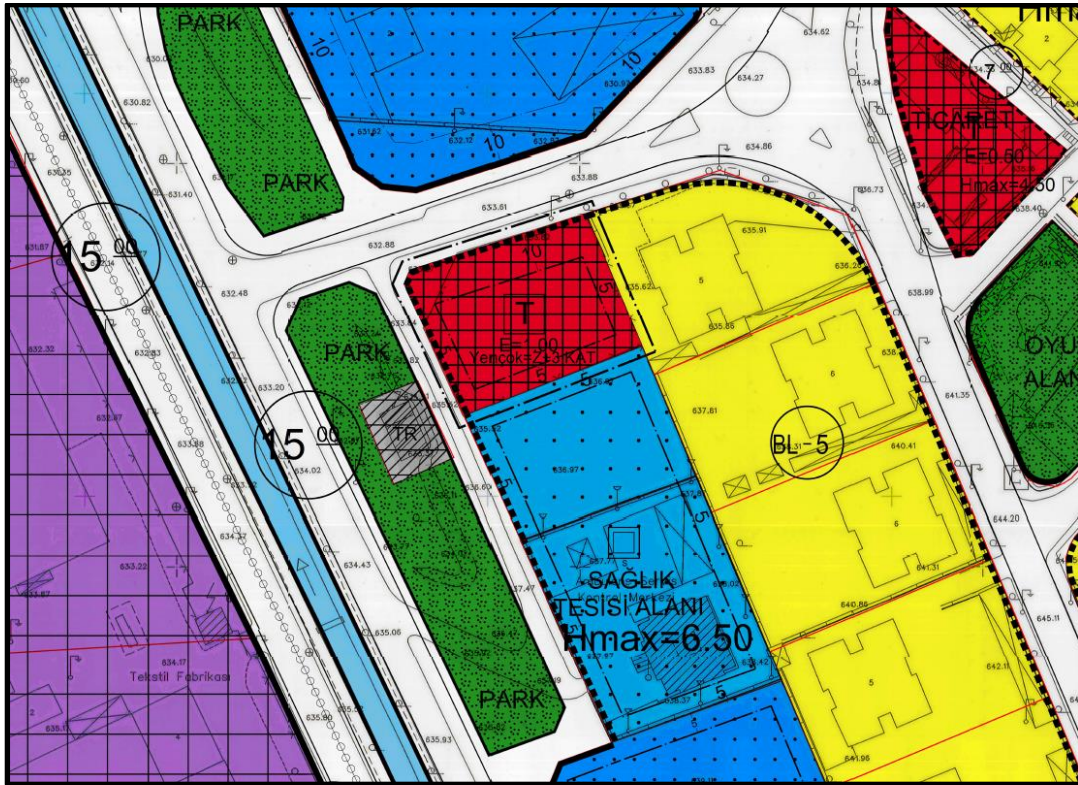
İlgili Kaleardı Mahallesi 1313 ada 13, 14 ve 15 numaralı parsellerde yer alan sağlık tesisi ve resmi kurum alanında, güneybatı cephesinde bulunan 20 metrelik çekme mesafelerinin, 5 metreye düşürülmesi talep edilmektedir. Söz konusu talep incelenmiş olup; sağlık tesisi alanı içerisine yapımı planlanan UMKE, 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu ve Aile Sağlığı Merkezinin, mevcut çekme mesafesine göre yapılaşmanın sağlanamamasından dolayı, 1313 ada 14 ve 15 numaralı parsellerin güneybatı cephesinde bulunan 20 metrelik çekme mesafesi, 5 metre olarak tekrar düzenlenmiştir. 1313 ada 13 numaralı parselde bulunan resmi kurum alanının güneybatı cephesindeki 20 metrelik çekme mesafesi plan bütünlüğünün sağlanması adına 5 metre olarak düzenlenmiştir.

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Planlama amacında belirtilen gerekçeler ve üst ölçekli plan kararları çerçevesinde hazırlanan 1/1000 Uygulama imar planı değişikliği teklifi aşağıda verilmiştir.

Plan kararları üretilirken çevre yapılaşma ve alan kullanım kararları dikkate alınmıştır. Plan konusu taşınmazın da üzerinde yer aldığı Osman Gazi Caddesi alan kullanımını açısından bölgeyi ikiye ayırmakta olup, caddenin batısında Tokat Organize Sanayi Bölgesi, doğusunda ise konut alanları ve bu konut alanlarına hizmet eden donatı alanlarının bulunduğu dikkat çekmektedir. Yerleşik kentsel dokunun bulunduğu ikinci kısımda büyük alan kullanan eğitim tesisleri ve spor tesisleri yanında yurt yapıları da göze çarpmaktadır. Genel olarak bölgedeki kentsel doku incelendiğinde, kat yüksekliğinin 2 ile 5 kat arasında değiştiği görülmektedir.

Planlama alanının toplam büyüklüğü ise 1.789,49 m²'dir. Planlama alanı 1313 ada 13 parsel ve 112 m² büyüklüğünde tescil harici alandan oluşmakta olup bahsi geçen çevre alan kullanımları, yapılaşma kararları ve gelişme trendleri göz önüne alınarak, bütün parsel "Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır. Önerilen ticaret alanının bölgedeki organize sanayi bölgesi, konut ve yurt alanlarına hizmet edeceği öngörülmüştür. Ticaret Alanında yapılaşma koşulları ise E= 1.00 Yençok=Z+3 Kat olarak belirlenmiştir. Parselin kuzeydeki 15 metrelik yoldan cephe aldığı kısımdan çekme mesafesi 10 metre diğer tüm cephelerden çekme mesafesi 5 metre olarak belirlenmiştir.



Şekil 10. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Meri Plan			Öneri		
Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m ²)	Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m ²)
Resmi Kurum Alanı	0,80	1.789,49	Ticaret	1,00	1.789,49
Toplam		1.789,49	Toplam		1.789,49

Diğer yandan plan değişikliği ile kaldırılan resmi kurum alanı, 14 Haziran 2014 tarih ve 29030 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin EK-2 Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunda” nüfusa göre ayrılması gereken donatı alanları kapsamından çıkarıldığı için, yerine yeni bir donatı alanı önerilmemiştir.

Sonuç olarak, öneri plan değişikliği teklifi ile 1.789,49 m² “Ticaret Alanı E:1.00 Yençok: Z+3Kat kararı önerilmiştir.

PLAN NOTLARI:

1. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNU, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT VE MERİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. BU İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. TİCARET ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.00 YENÇOK=Z+3KAT
4. TİCARET ALANLARINDA YÖNETMELİĞİN İZİN VERDİĞİ ALAN KULLANIMLARININ DIŞINDA YERLEŞİM ALANININ İHTİYAÇLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ GÖRÜŞÜ ALINMASI KOŞULUYLA ÖZEL YURT ALANI YAPILABİLİR.