

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN AMACI.....	2
3. PLANLAMA ALANININ HÂLİHAZIR VE MÜLKİYET DURUMU	4
4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU	5
5. PLANLAMA ALANININ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU.....	6
6. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZİM İMAR PLAN DURUMU	6
7. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLAN DURUMU	7
8. 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	7

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 Hâlihazır ve Mülkiyet Durumu	4
Şekil 6. Planlama Alanının 2022 Yılı Uydu Görüntüsü ve Yapı Durumu	5
Şekil 7. Planlama alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu	6
Şekil 8. 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı	6
Şekil 9. 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı	7
Şekil 10. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	8

1. PLANLAMANIN AMACI

Tokat İli, Zile İlçesi, Güvnevler Mahallesi, 4.575,00 m2 büyüklüğündeki, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, H35-B-23-B-1-A paftasında yer alan, 422 ada 10 parsel numaralı taşınmazın, mevcut son onaylı imar planında “Belediye Hizmet Alanı” kullanımının plan değişikliği yapılarak “Eğitim Tesis Alanı (Halk Eğitim Merkezi)” kullanımına dönüştürülmesi amaçlanmıştır.

Bahse konu taşınmaz Tokat Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 07.07.2022 tarihli ve 4095778 sayılı Olur’u ile “**Halk Eğitim Merkezi**” olarak kullanılmak üzere **Milli Eğitim Bakanlığı (İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğüne)** adına ön tahsis süresi 2 yıl süreyle uzatılmış olup söz konusu alana Halk Eğitim Merkezi yapılacağından imar durumunun tahsis amacına uygun hale getirilmesi amaçlanmıştır.

Ayrıca söz konusu taşınmaz Zile Belediyesinin 05.05.2022 tarihli ve 41 sayılı meclis kararı ile “Eğitim Tesis Alanı (Halk Eğitim Merkezi)” kullanımından “Belediye Hizmet” alanı kullanımına dönüştürülmüştür. Zile Belediyesi tarafından 05.05.2022 tarihli ve 41 sayılı meclis kararı ile yapılan değişikliğin sosyal ve teknik altyapı dengesini bozacak nitelikte olması, sosyal teknik altyapı standartlarını düşürücü nitelikte olması, kaldırılan eğitim alanı hakkında hizmet etki alanı içerisinde eşdeğer alan ayrılmaması, yatırımcı kuruluş olan Milli Eğitim Bakanlığında görüş alınmaması ve ilgili yerin yatırım programında Zile Halk Eğitim Merkezi yapılmak üzere TOKİ tarafından ihale aşamasında olması planın “*Zile Belediyesinin 05.05.2022 tarihli ve 41 sayılı meclis kararı ile onayladığı değişiklikten önceki duruma getirilmesi*” plan değişikliğinin gerekçesini oluşturmaktadır.

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 Zile İlçe merkezinin kuzey-batısında yer almaktadır. Parselin kuzeyinde Zile Şehit Emre As İmam Hatip Ortaokulu bulunmakta olup parsel güney doğusunda bulunan 20 metrelik taşıt yolundan cephe almaktadır.



Şekil 1. Tokat İlının Ülke İçerisindeki Konumu

Planlama alanı Tokat İli, Zile İlçesine bağlı Güvnevler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 422 ada 10 parseli kapsamaktadır. Ayrıca alan, UTM-3° projeksiyon ve ITRF-96 datumunda tanımlanmış koordinat sisteminde Y: 489728.284 ve X: 4462695.529 yaklaşık koordinatları planlamaya konu alanın merkezini göstermektedir. Planlama alanı ülke pafta indeksinde H35-B-23-B-1-A paftasında kalmaktadır.



Şekil 2. Planlama Alanının Kent İçerisindeki Konumu



Şekil 3. İmar Planına Konu Alana Ait Yakın Uydü Görüntüsü

Planlamaya konu 422 ada 10 parsel mevcutta boş ve atıl durumda bulunmaktadır. Yakın çevresinde eğitim kurum alanları, konut alanları ve ticaret alanları yer almaktadır.



Şekil 4. İmar Planına Konu Alan ve Yakın Çevresi

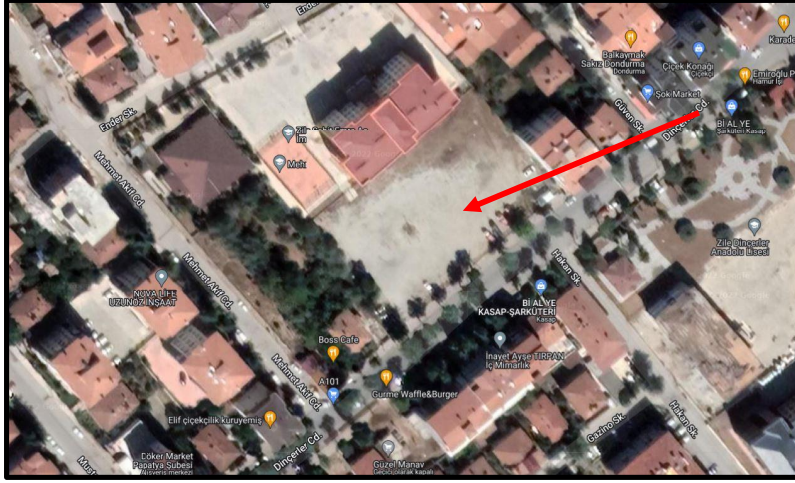
3. PLANLAMA ALANININ HÂLİHAZIR VE MÜLKİYET DURUMU

Planlamaya konu 422 ada 10 parsel Zile İlçesi Güneşli Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu parsellerin mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olmakla birlikte, “Halk Eğitim Merkezi” olarak kullanılmak üzere Milli Eğitim Bakanlığı (İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğüne) tahsisli durumdadır.



Şekil 5. Planlama Alanının Hâlihazır ve Mülkiyet Durumu

Hâlihazırda 422 ada 10 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş ve atıl durumdadır.



Şekil 6. Planlama Alanının 2022 Yılı Uydu Görüntüsü ve Yapı Durumu

4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

Planlamaya konu Tokat ili, Zile ilçesi, Güvenciler Mahallesi 422 ada 10 parsel üzerinde halihazırda 30.09.2022 tarihinde Tokat Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanan “Tokat İli, Zile İlçesi Güvenciler Mahallesi 422 Ada 10 Parsel numarasında kayırlı 4.575,40 m² taşınmazın İmar Planı Tadilatına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” bulunmaktadır. Bu rapor kapsamında yapılan değerlendirmeler sonucunda söz konusu planlama alanının Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) lejandında kaldığı görülmektedir. Buna göre;

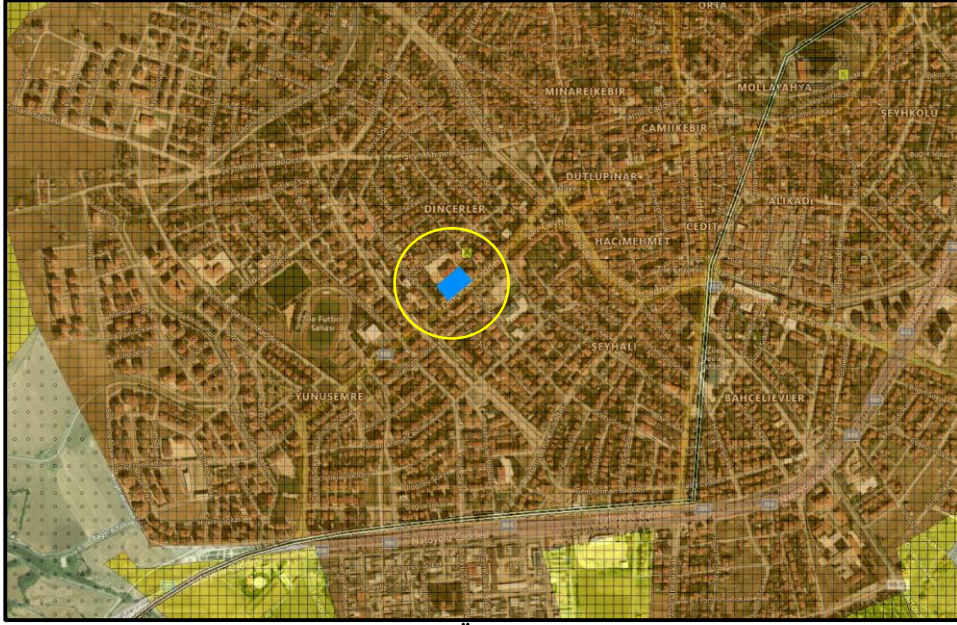
Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1), Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar;

Bu alanlarda;

- İnşa aşamasında oluşacak şevler açıkta kalmamalı uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Binalardaki farklı oturmalarından kaynaklı hasarları önlemek için yapı temelleri aynı jeolojik. litolojik ve jeoteknik özellikteki seviyeler (homojen) üzerine oturtulmalıdır. Mümkün olmadığında ise uygun temel sistemi geliştirilmelidir.
- Her türlü kazı öncesi yol, kendi ve komşu bina, parselin güvenliği mutlaka sağlanmalıdır.
- Sızıntı sular, şişme-oturma ve taşıma gücü ile ilgili ortaya çıkabilecek problemler, parsel/bina bazındaki zemin etütlerinde detaylı olarak ele alınmalı ve çözüm getirilmelidir.
- Yüzey, yeraltı suyu ve atık suların bina temelini olumsuz etkilememesi için uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- İnceleme alanı içerisinde geçen bütün akar ve kuru dereler için taşkın ve sellenme yönünden güncel DSİ görüşü alınarak planlamanın bu görüş doğrultusunda yapılması gerekmektedir.
- Her türlü kazıma kontrollü olarak yapılması gerekmektedir.
- Panel ve bina bazı zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve yapı temellerinin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik problemleri (şişme. oturma, taşıma gücü vb.) irdelenerek gerekmesi halinde alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Şartlarına uyulmalıdır.

5. PLANLAMA ALANININ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU

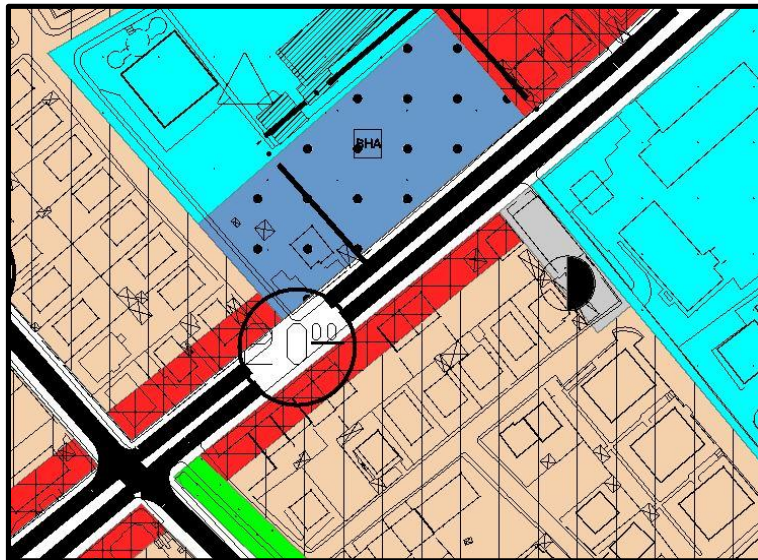


Şekil 7. Planlama alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu

Planlama alanının mevcut 24.06.2011 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli “Samsun-Çorum-Tokat” Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı” kararlarına göre plan değişikliğine konu alan “Kentsel Yerleşik Alan” fonksiyonunda yer almaktadır.

6. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZİM İMAR PLANI DURUMU

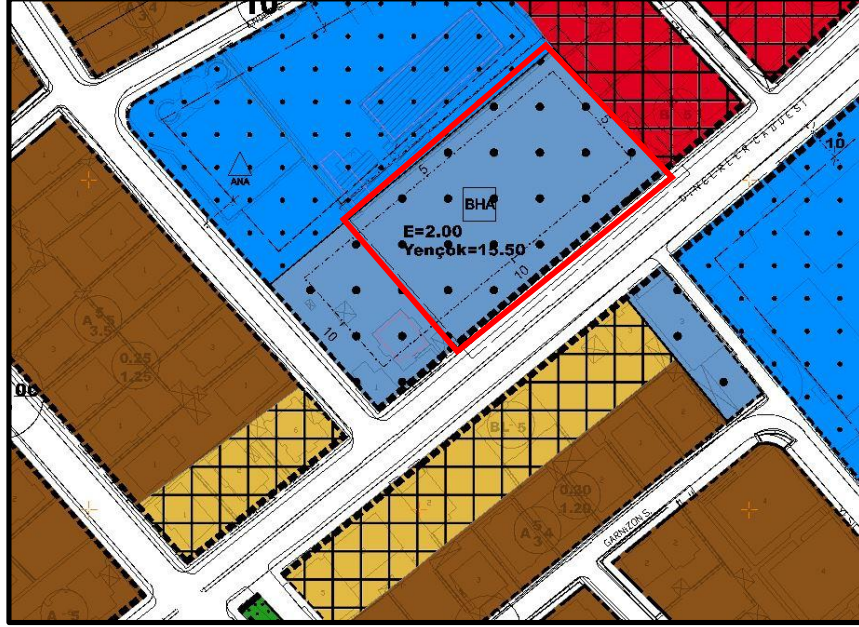
Plan değişikliğine konu alan, Zile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Belediye Hizmet Alanı” kullanımında kalmaktadır.



Şekil 8. 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

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

Plan değişikliğine konu alan, 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Belediye Hizmet Alanı” kullanımında kalmaktadır. Emsal=2.00, Yençok:15,50 metre yapılaşma şartları bulunmaktadır. Taşınmazın komşuluk ilişkileri içinde eğitim tesis alanı, belediye hizmet alanı, konut alanı ve ticaret kullanımları bulunmakta olup güneyde 20 metrelik yola cephesi bulunmaktadır.



Şekil 9. 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

8. 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

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

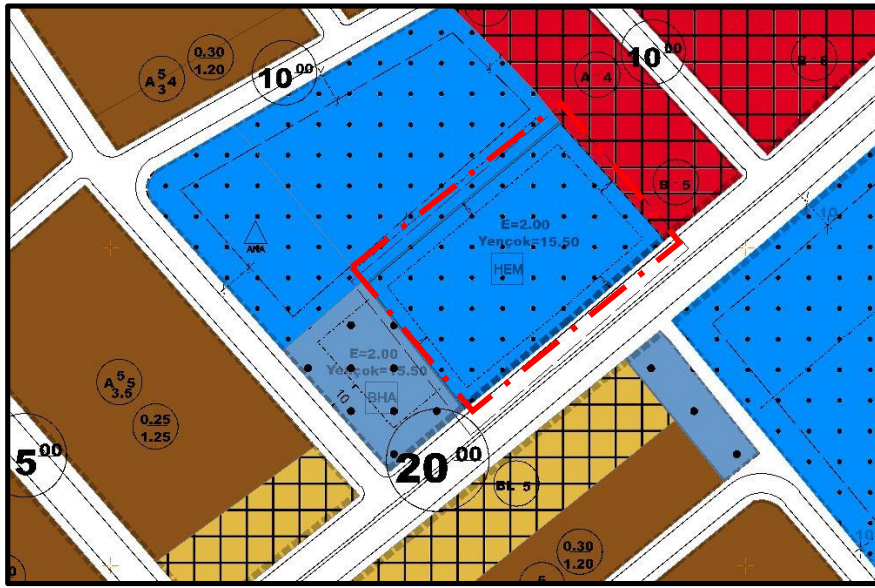
Plan kararları üretilirken “kamu yararı” ve “sosyal teknik altyapı alanlarının iyileştirme esası” kavramları ile çevre yapılaşma ve alan kullanım kararları dikkate alınmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgeyi kent merkezine bağlayan Dinçerler Caddesi ana ulaşım aksı olup, söz konusu cadde boyunca bölgeye hizmet eden ticari kullanımların bulunduğu dikkat çekmektedir. Yerleşik kentsel dokunun bulunduğu söz konusu alanda başka eğitim tesisleri alanlarının da bulunduğu görülmektedir. Buna ek olarak, yerleşik konut alanlarında kat yüksekliğinin 4 ve 5 kat olarak değişkenlik göstermektedir.

Planlama alanının 422 ada 10 parselden oluşmakta olup toplam büyüklüğü ise 4.575,40 m²'dir. Yukarıda bahsedilen çevre alan kullanımları, yapılaşma kararları ve gelişme trendleri ile yapılacak proje göz önüne alınarak, bütün parsel “Eğitim Tesis Alanı (Halk Eğitim Merkezi)” olarak planlanmış ve mülkiyet sınırına göre yeniden düzenlenmiştir. Yapılaşma koşulları ise E=2.00 Yençok=15.50 metre olarak belirlenmiştir. Parselin tüm cephelerden çekme mesafesi 5 metre olarak belirlenmiştir. Plan değişikliği

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26 ncı maddesi; “İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır.” hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

Meri Plan			Öneri		
Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m ²)	Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m ²)
Belediye Hizmet Alanı	2.00	4.078,18	Eğitim Tesis Alanı (HEM)	2.00	4.078,18
Toplam		4.078,18	Toplam		4.078,18

Diğer yandan 422 ada 10 parselin yapılan ölçümler ve sayısal verilerde 4.078,18 m² olduğu ancak tapu kayıtlarında 4.575,40 m² olduğu görülmektedir.



Şekil 10. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği