

TOKAT İLİ, TURHAL İLÇESİ,
OSMANGAZİ MAHALLESİ,
KENTSEL DÖNÜŞÜM REZERV YAPI
ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ - PLAN
AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

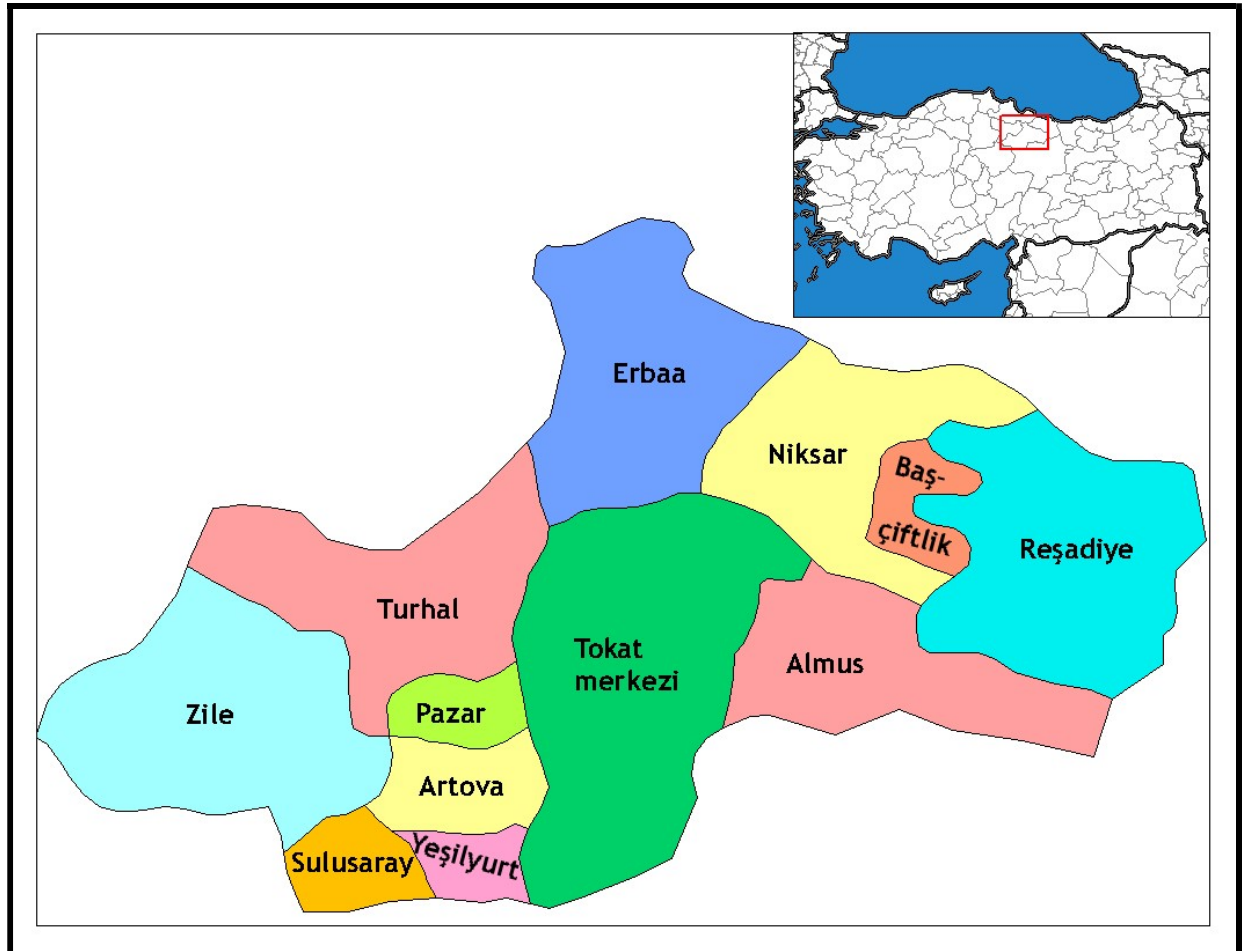
- 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri**
- 2. Planlama Alanının Coğrafi Yapısı**
- 3. Planlama Alanının Bulunduğu İlin, İlçenin Sosyal ve Ekonomik Yapısı**
- 4. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri**
- 5. İdari Yapı ve Sınırlar**
- 6. Planlama Alanı ve Yakın Çevresindeki Özel Kanunlara Tabi Alanlara İlişkin Bilgiler**
- 7. Mülkiyet Bilgisi**
- 8. Üst Ölçek Plan Kararları**
- 9. Planlama Alanına Yönelik Önceki Plan Kararları**
- 10. Planlama Alanı Mer'i Plan Bilgisi**
- 11. Halihazır Harita Bilgisi**
- 12. Plana İlişkin Raporlar**
- 13. Plan Kararları**

1.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

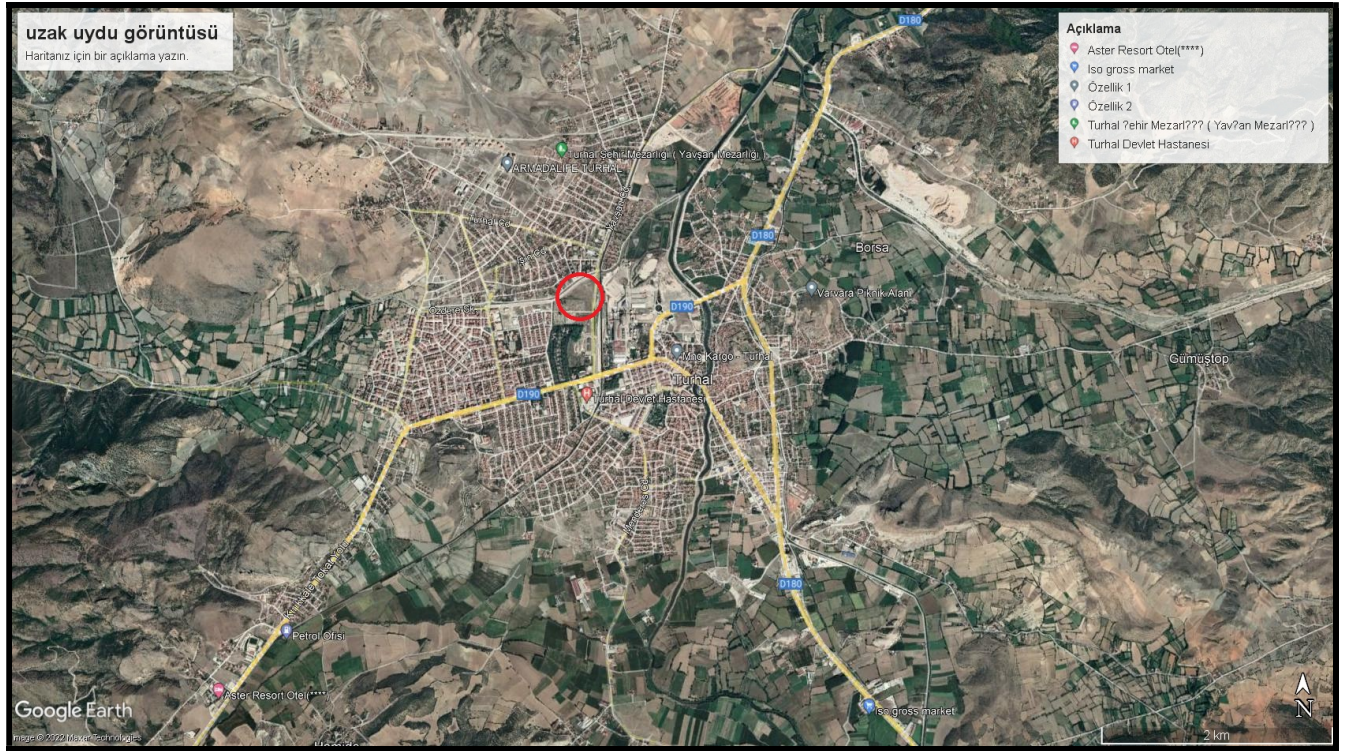
Turhal ilçesi konum olarak, 40°-18' kuzey enlemi, 36°06' doğu boylamının kesiştiği alanda bulunmaktadır. Yüzölçümü 911 km² olup, Tokat İli'nin %9'unu kaplamaktadır. Kentsel dönüşüm rezerv yapı alanı, Turhal ilçesi Osmangazi mahallesi sınırları içerisinde 506.100 – 506.700 yatay ve 4.472.900 – 4.473.400 dikey koordinat değerleri arasında bulunan 1/1000 ölçekli H36.a.12.a.2.c. H36.a.12.b.1.d ve H36.a.12.b.1.a paftalarında yer almaktadır.



Harita1: Planlama Alanının Ülkedeki Yeri



Harita 2: Planlama Alanının Bölgedeki Yeri



Harita 3: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uzak Görüntüsü (Uydu Görüntüsü)



Harita 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Yakın Görüntüsü (Uydu Görüntüsü)

2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Turhal, Karadeniz Bölgesi'nin, Orta Karadeniz Bölümü'nde yer almaktadır. Şehir merkezi rakımı 493'tür. Yeşilirmak vadisinde bulunan Turhal ilçesi, etrafı dağlar ve yüksek tepelerle çevrili 3 km genişliğinde 9 km uzunluğunda, adını ilçeden alan bir ova üzerinde bulunmaktadır. Çevredeki belli yükseltiler Kesicik Tepe (1450 m), Kamalı Çal Tepe (1200 m), Mercimek Tepe (1201 m) Yeşilirmak Havzasında her yönden önemli olan Turhal çöküntü alanı, Yeşilirmak ve Yeşilirmak'a karışan yan derelerin getirdiği malzeme ve alüvyonların birikmesinden meydana gelmiştir. Turhal Ovasındaki

yükseltiler batıdan itibaren sıralanan İskele Tepe, Kale Tepe, Varvara Tepesi, Eđer Tepe dikkati çeker. Türkiye'nin en uzun akarsularından biri olan Yeşilırmak Turhal'ın şehir merkezinden geçmektedir.

3. PLANLAMA ALANININ SOSYAL VE EKONOMİK YAPISI

Turhal, bağlı bulunduğu Tokat İli dışında, Karadeniz'deki önemli merkezlerden Samsun İli'ne yakın bir mesafede bulunmaktadır. Bu nedenle, ilçe öncelikle, Tokat ve Samsun İlleri'nin etki alanı içinde kalmaktadır. Ülke bazında değerlendirildiğinde ise, ilçenin ticaret ilişkileri açısından Ankara ve İstanbul ile de etkileşim halinde olduğu görülmektedir. Turhal İlçesi sunduğu idari, sosyo-kültürel ve ticari hizmetlere bağlı olarak çevresi için bir kentsel merkez niteliği taşımaktadır.

Turhal İlçesi'nde ekonomi, kırsal alanlarda tarım ve hayvancılık sektörüne; İlçe Merkezi'ni kapsayan kentsel alanda ise hizmetler, sanayi ve tarım sektörünün birlikteliğine dayanmaktadır. Turhal, Tokat İl Merkezi'nden sonra, ilin sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyi en yüksek ilçesidir. Buna ek olarak, Turhal İlçe Merkezi, sunduğu kentsel hizmet çeşitliliği ile çevresi için küçük bir il merkezi olarak gelişmiştir.

4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Turhal İlçesi, karayolu, demiryolu ve havayolu ulaşımı yönünden kolay ulaşılabilir bir konumda bulunmaktadır. İlçe Merkezi, Sivas-Tokat-Amasya Karayolu güzergahında yer almaktadır. Ayrıca, İstanbul'dan Karadeniz'e bağlanan E-80 Karayolu güzergahına 69 km. mesafede bulunmaktadır.

Rezerv yapı alanı olarak teklif edilen bölge Turhal ilçesi merkezinde Osman Gazi Mahallesi'nde yer almakta olup şehrin en gözde konut alanlarından biridir. Turhal İlçesi'nde en çok yatırım yapılan bölgedir. Ana ulaşım arteri olarak Şehit Kürşat İNAN caddesi ve Şehit Uğur SAĞDIÇ caddesinden beslenmektedir. Şehir merkezinin ana ulaşım ağları üzerinde olması sebebiyle şehrin her yerinden bölgeye ulaşım sağlanmış olup konum olarak avantajlıdır. Ayrıca 20 ve 22 metrelik imar yollarından servis aldığından bölgede araç trafiği oluşmasına neden olmayacaktır. Rezerv yapı alanının bu bölgede düzenlenmesi ile Turhal İlçesi'nin sosyal ve ekonomik kalkınması desteklenmiş olacaktır.



Harita 5: Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri (Ulaşım Haritası)



Harita 6: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri



Harita 7: Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri(Uydu Görüntüsü)

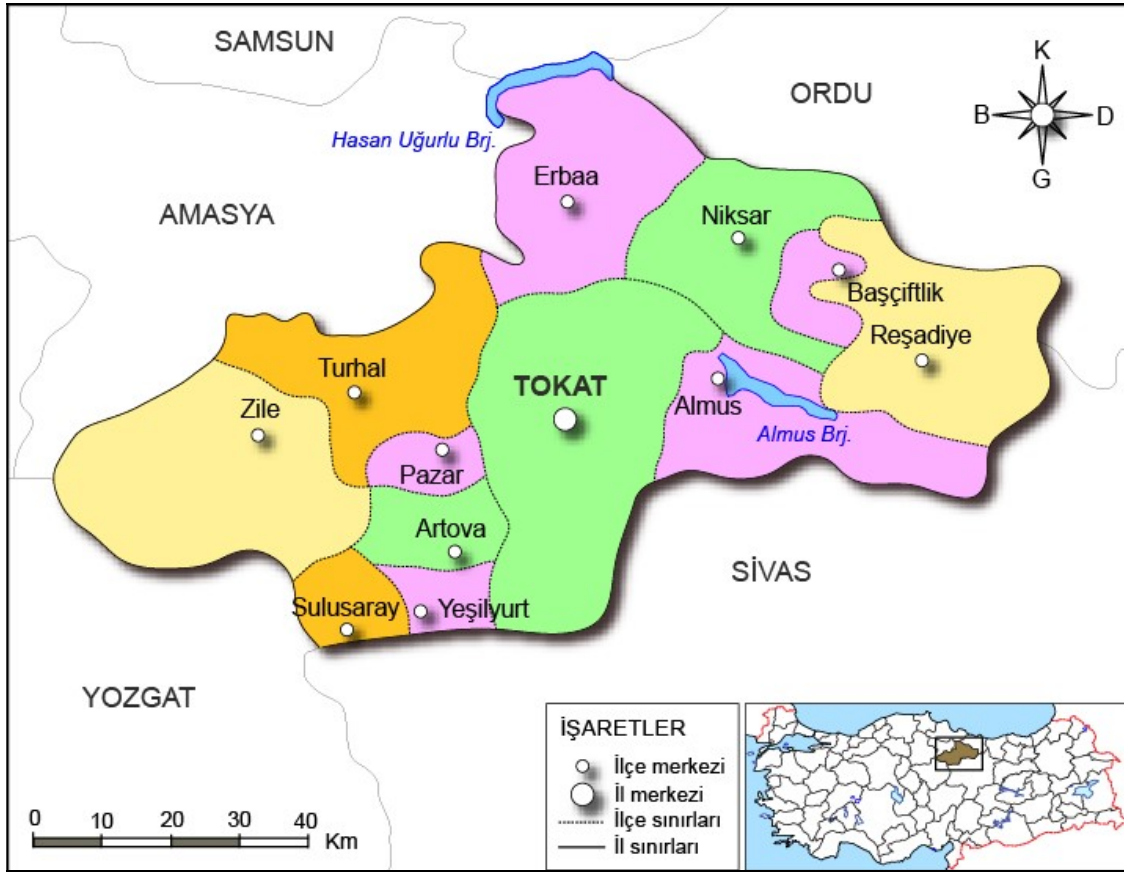
5.İDARİ YAPI VE SINIRLAR

Turhal İlçesi'nin idari açıdan bağlı olduğu Tokat İli'nin on iki ilçesi bulunmaktadır. Turhal, bu ilçeler arasında, Merkez ve Erbaa İlçesi'nden sonra en fazla nüfusa sahip üçüncü ilçedir. Sosyo-ekonomik gelişmişlik endeksi dikkate alındığında ise, Merkez İlçe'den sonra, ilin gelişmişlik düzeyi en yüksek ilçesidir

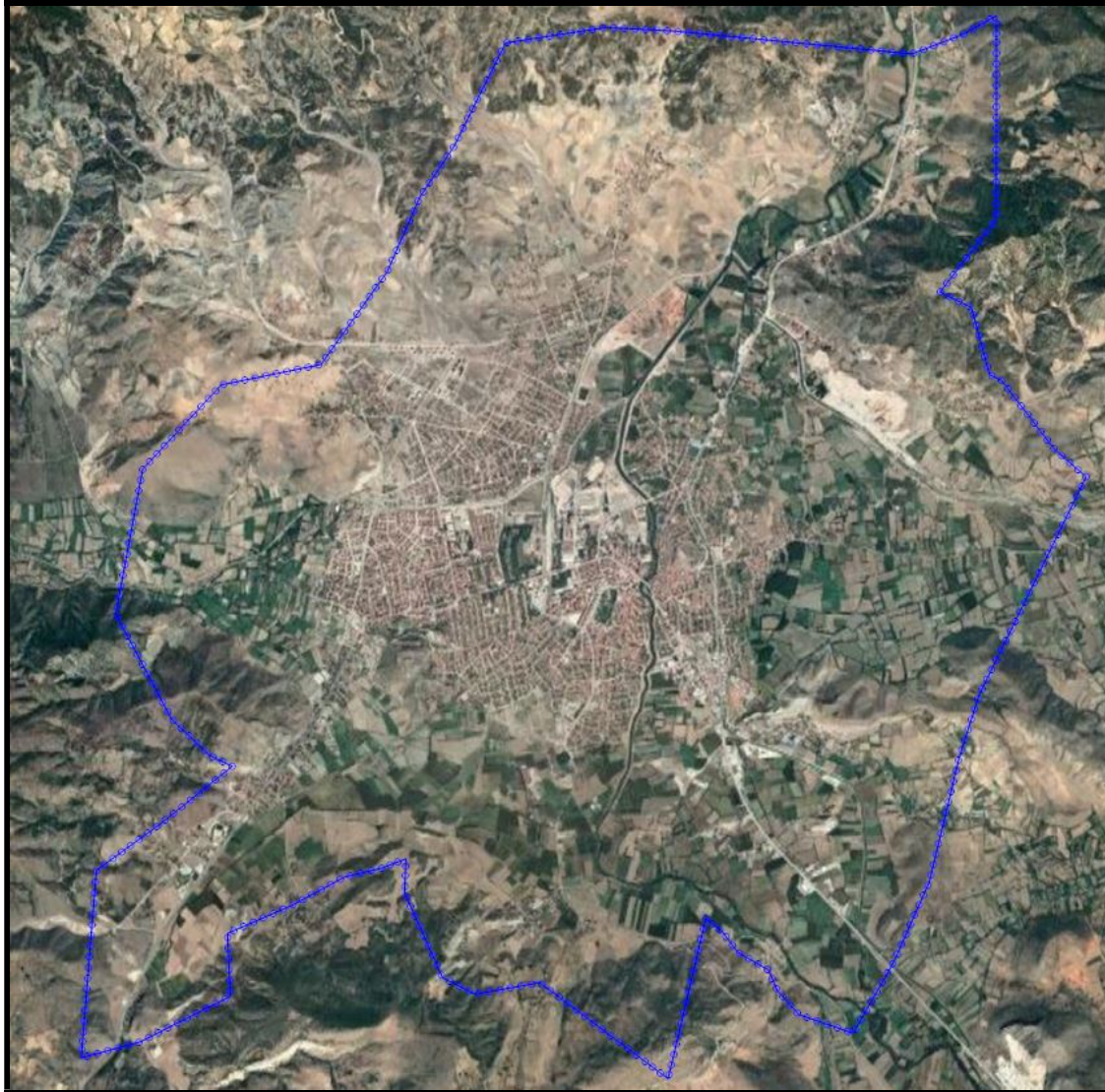
Kuzeyinde Amasya ili Erbaa ilçesi, güneyinde Pazar ilçesi, batısında Zile ilçesi, doğusunda Tokat il merkezi yer almaktadır.



Harita 8: Tokat İl Sınırı



Harita 9: Tokat İli, İlçe Sınırları

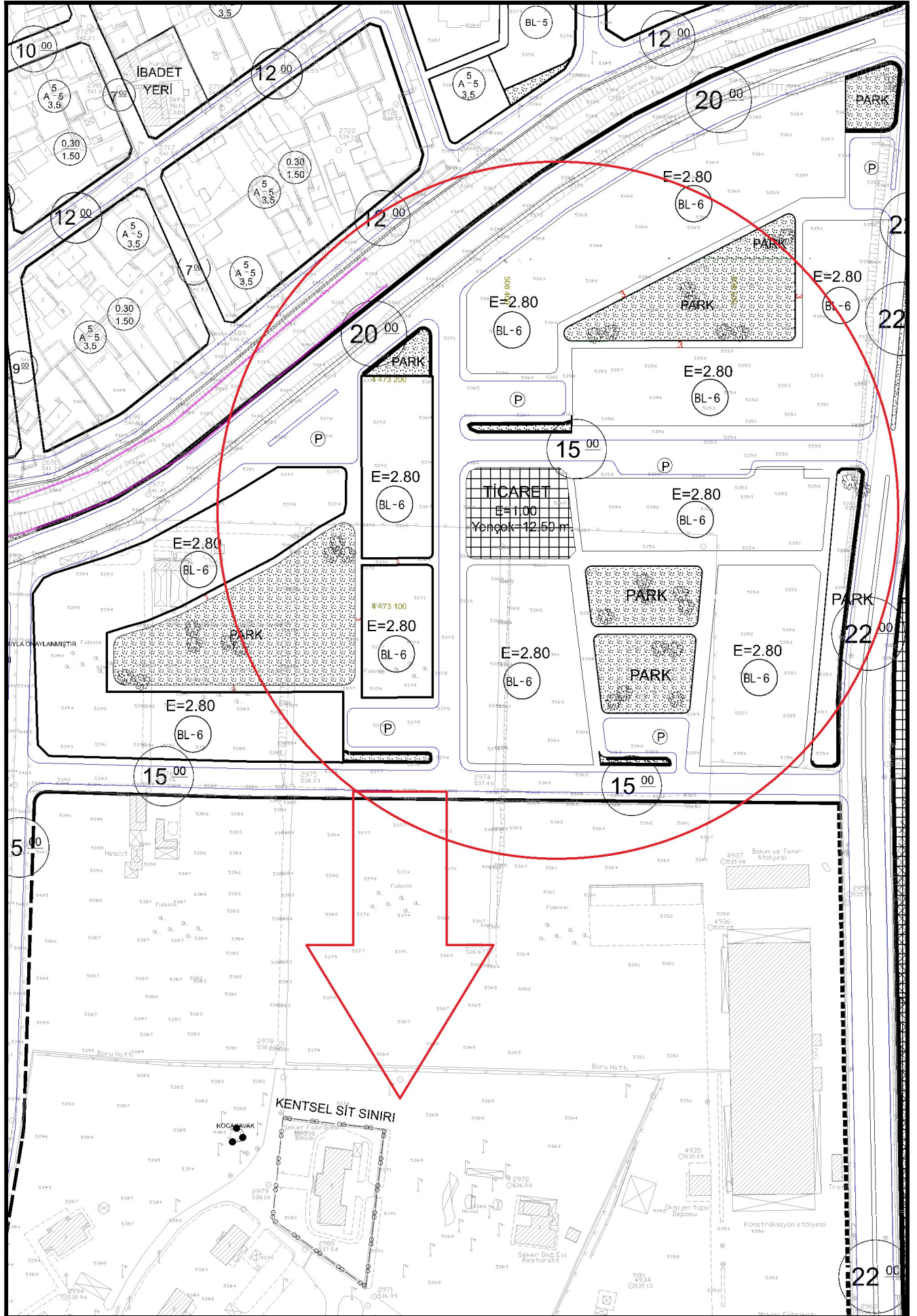


Harita 10: Belediye ve Mücavir Alan Sınırı

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlamaya konu olan alanda ve çevresinde, orman alanları, milli parklar, sulak alanlar, özel çevre koruma bölgeleri gibi özel kanunlara tabi alanlar bulunmamaktadır.

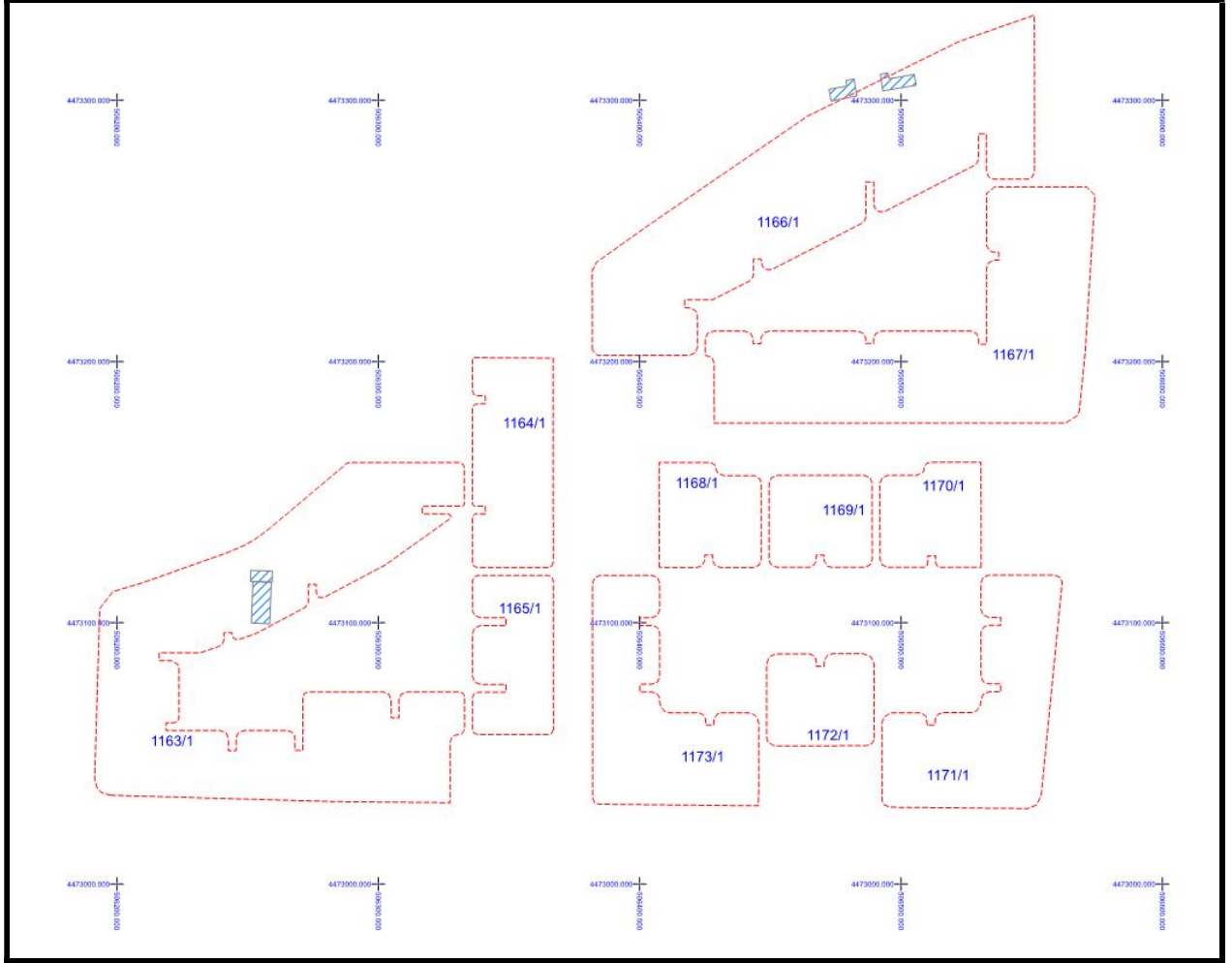
Turhal ilçesi rezerv yapı alanı olarak teklif edilen bölge, ilçemizde yer alan arkeolojik ve doğal sit alanı sınırları dışında kalmaktadır. Bölgeye en yakın sit alanı ise rezerv yapı alanının güneyinde bulunan Şeker Fabrikası alanı içerisinde kalan meclis binası ve bahçesidir. Şeker Fabrikası içinde yer alan meclis binası bahçesi, Kayseri Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 12.01.1996 tarih, 1987 sayılı kararı ile kentsel sit olarak ilan edilmiştir. Sivas Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.12.2006 tarih, 263 sayılı kararı ile tescilinin devamına karar verilmiştir. Ancak söz konusu sit alanı ile rezerv yapı alanının bağlantısı olmayıp, rezerv yapı alanı sınırları içerisinde hiçbir sit alanı bulunmamaktadır.



Harita 11: Planlama Alanının Güneyinde Bulunan Sıt Alanı (ölçeksiz)

7. MÜLKİYET BİLGİSİ

Turhal ilçesi Osmangazi Mahallesi, planlamaya konu alanda yer alan 1163 ada 1 parsel, 1164 ada 1 parsel, 1165 ada 1 parsel, 1166 ada 1 parsel, 1167 ada 1 parsel, 1168 ada 1 parsel, 1169 ada 1 parsel, 1170 ada 1 parsel, 1171 ada 1 parsel, 1172 ada 1 parsel ve 1173 ada 1 parseller bulunmakta olup, bu mülkiyetlerin tamamı Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır.

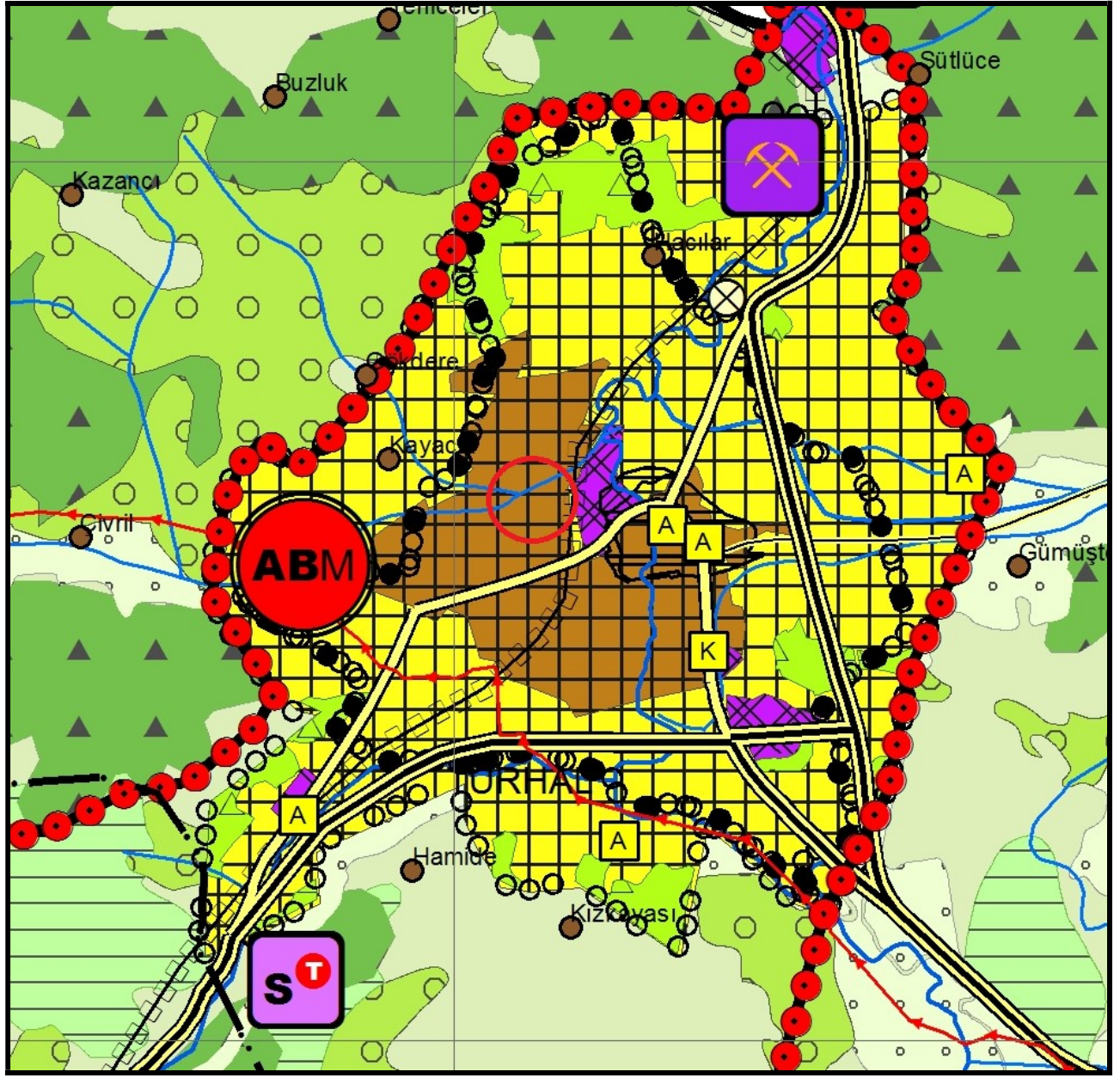


Harita 12: Planlama Alanı Koordinatlı Mülkiyet Bilgisi

8. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Turhal İlçesi “Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” kapsamında kalmaktadır. Söz konusu üst ölçekli planda Turhal İlçesi, Tokat İlindeki “alt bölge merkez” lerinden biri olarak tanımlanmıştır.

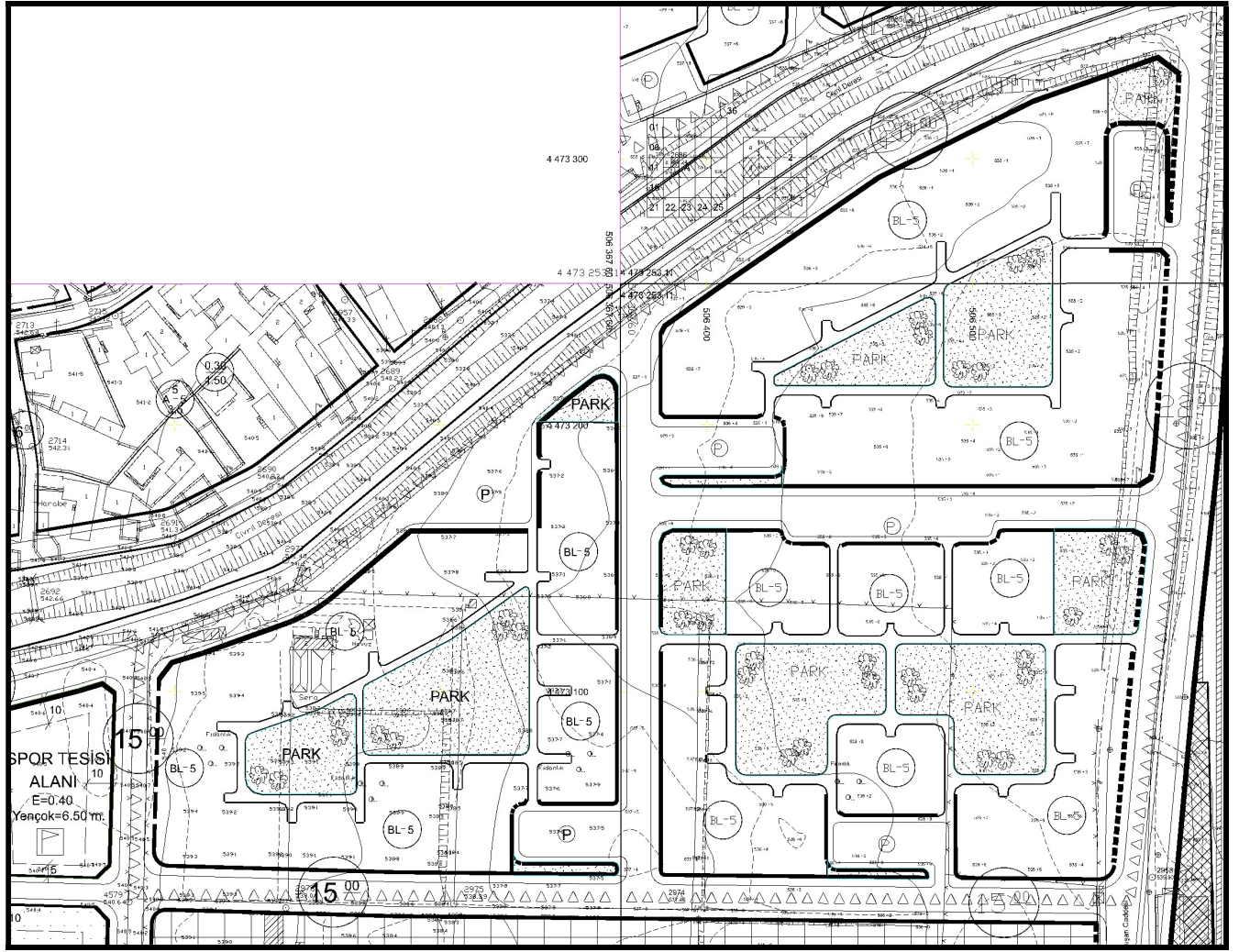
Samsun Çorum Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 01.11.2017 tarihinde onaylanmıştır.



Harita 13: Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı (H36)

9. PLANLAMA ALANINA YÖNELİK ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Osmangazi Mahallesi Kentsel Dönüşüm Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilen bölge 05.11.2012 tarih ve 60 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan Turhal İlçesi Revizyon İmar Planında BL-5 gelişme konut alanı idi.



Harita 14.Rezerv Yapı Alanı 20.03.2017 Tarihi Öncesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

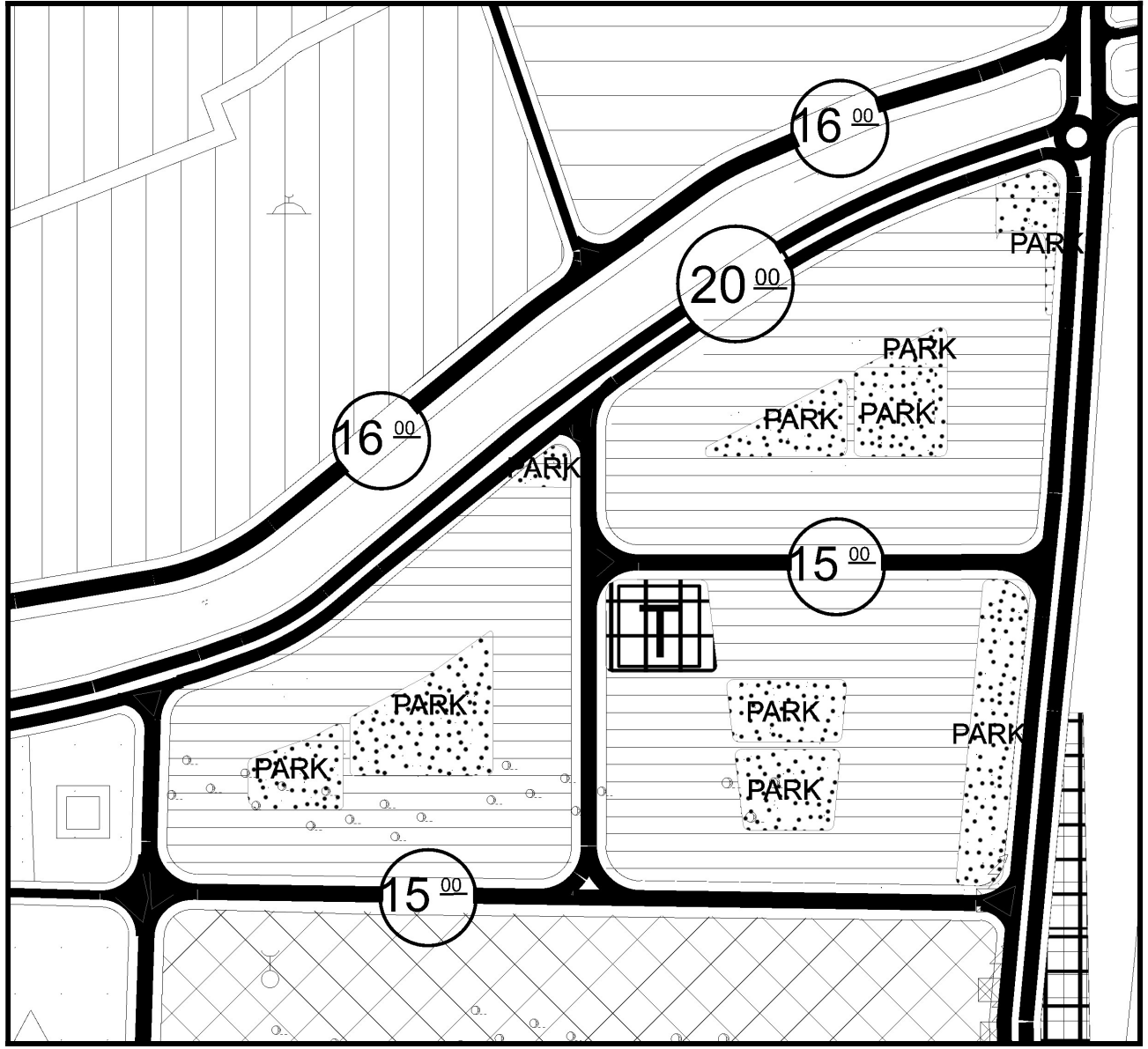
10. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ

1.1/5.000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

Rezerv yapı alanı olarak teklif edilen bölgenin kuzeyinden 20 m'lik, güneyinden ve batısından 15 m'lik, doğusundan ise 22 m'lik imar yolları geçmektedir. Alanın ortasından geçen 15 m'lik imar yolu ise bölgeyi üç kısma ayırmıştır. Rezerv yapı alanı 1/5.000 ölçekli meri nazım imar planında ticaret alanı, imar yolları, yeşil alanlar ve konut alanları bulunmaktadır. Söz konusu fonksiyon alanlarının yapılanma koşulları 1/1.000 ölçekli meri uygulama imar planında gösterilmiştir.

1/5000 ölçekli Meri Nazım İmar Planı Turhal Belediye Başkanlığı tarafından 20.03.2017 tarih ve 2017/42 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

H36.A.12.A ve H36.A.12.B paftalarına isabet eden 1/1.5000 ölçekli meri nazım imar planı aşağıda gösterilmiştir.



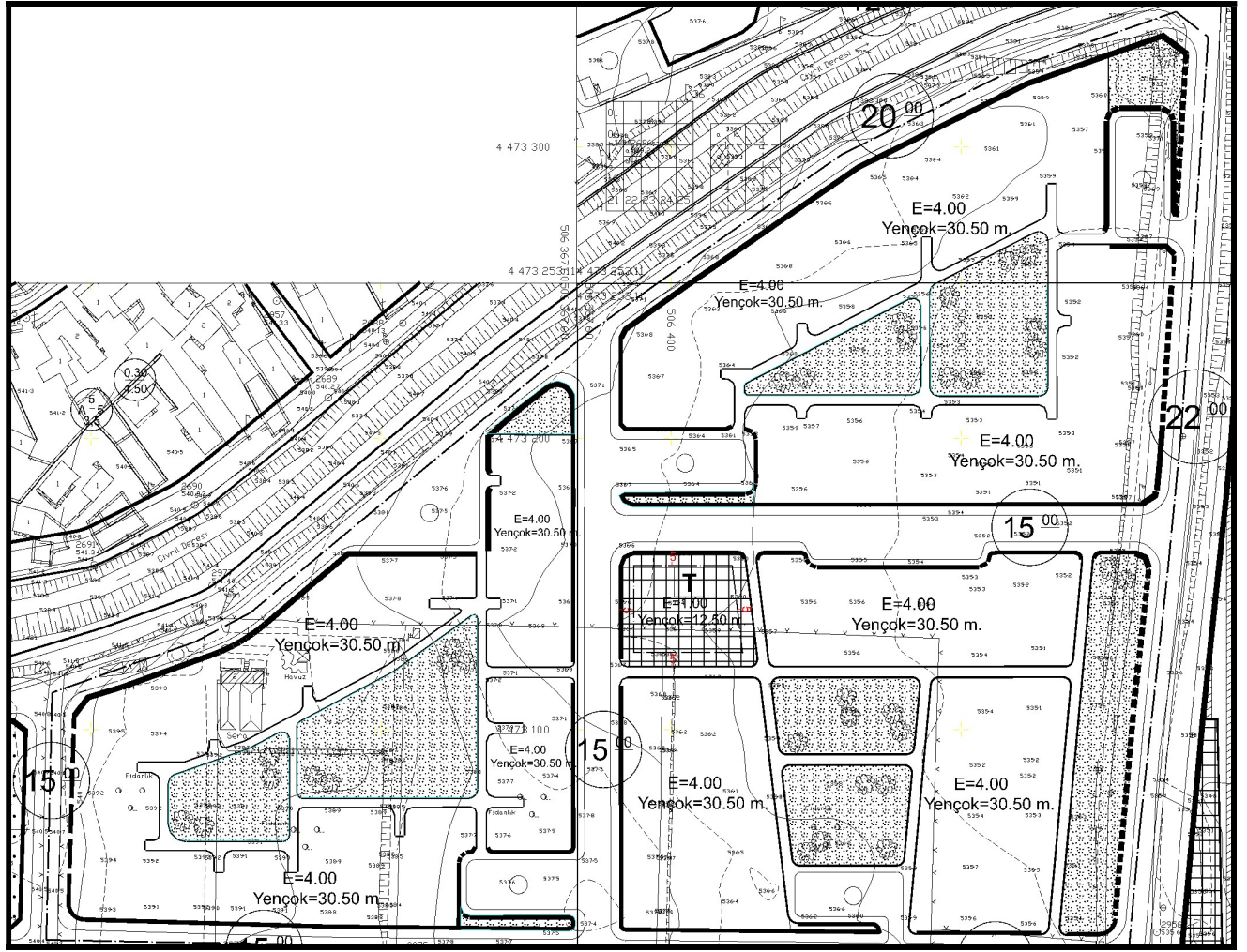
Harita 15: Meri Nazım İmar Planı

2. 1/1.000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

Turhal ilçesi mevcut İmar Planı sınırları içinde bulunan ve İmar Planı H 36.a.12.a.2.c. – H 36.a.12.b.1.a ve H 36.a.12.b.1.d. paftalarının 506.100 – 506.700 yatay ve 4.472.900 – 4.473.400 dikey koordinat değerleri arasında kalan bölgesinde bulunan ve tapunun Osman Gazi Mahallesi, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172 ve 1173 numaralı yapı adalarının bulunduğu bölge E:4.00 Yençok:30.50 metre yapılaşma koşullarına sahip gelişme konut alanı olarak düzenlenmiş olup aynı zamanda park ve çocuk bahçeleri, ticaret alanı, yollar ve otoparkları da içermesiyle birlikte toplam 76.472,50 m² metrekarelik bir alandır. Söz konusu alanda ortaya çıkan arazi kullanım değerleri aşağıdaki tabloda görüldüğü şekilde gerçekleşmiştir.

FONKSİYON ADI	M ²	%
Konut Alanları	42.886,99 m ²	56.08
Park ve Çocuk Bahçeleri	13.701,68 m ²	17.92
Ticaret Alanı	1.838,22 m ²	2.40
Yollar ve otoparklar	18.045,61 m ²	23.60
TOPLAM ALAN	76.472,50 m²	100

Tablo 1: 1/1.000 ölçekli Meri Uygulama İmar Planı Alan Büyüklükleri



Harita 16: Meri Uygulama İmar Planı

1/1000 ölçekli Meri Uygulama İmar Planı Turhal Belediye Başkanlığı tarafından 20.03.2017 tarih ve 2017/42 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Meri Plan Plan Notları;

Meri plan plan notları aşağıdadır.

TURHAL BELEDİYESİ UYGULAMA İMAR PLANI-PLAN HÜKÜMLERİ

1.PLANIN AMACI

TURHAL İMAR PLANI'NIN AMACI, 3194 SAYILI "İMAR KANUNU" KAPSAMINDAKİ "PLAN YAPIMINA AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİK"TE BELİRTİLDİĞİ GİBİ TOPLUM HAYATINI YAKINDAN ETKİLEYEN FİZİKSEL ÇEVRENİN, TÜM VATANDAŞLAR İÇİN YAŞANILABİLİR, SAĞLIKLI BİR YAPIYA KAVUŞTURULMASIDIR.

2. TANIMLAR

2.1. BELEDİYE: TURHAL BELEDİYESİ'DİR.

2.2. YERLEŞİK (MESKUN) ALAN: İMAR PLANI İLE BELİRLENMİŞ VE İSKAN EDİLMİŞ ALANLARDIR.

2.3. GELİŞME ALANI: İMAR PLANI İLE KENTİN GELİŞMESİNE AYRILMIŞ ALANLARDIR.

2.4. TİCARET (MERKEZİ İŞ ALANI): İMAR PLANLARINDA YÖNETİM, SOSYO-KÜLTÜREL VE TİCARİ AMAÇLI YAPILAR İÇİN AYRILMIŞ ALANLARDIR.

2.5. YÖNETİM MERKEZLERİ VE BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANLARI:

KENT BÜTÜNÜNE VEYA BÖLGEYE HİZMET EDEN VE İÇERİSİNDE KAMU KURULUŞLARI İLE KAMU HİZMETİ AMAÇLI YAPILARIN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

2.6. BELEDİYE HİZMET ALANI: BELEDİYENİN TASARRUFUNDA BULUNAN, KAMU, TİCARİ, SOSYAL VEYA TEKNİK ALTYAPI AMAÇLI TESİSLER İLE AÇIK VE YEŞİL ALANLARIN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

2.7. SANAYİ ALANI: ORTA VE BÜYÜK ÖLÇEKLİ SANAYİ İŞLETMELERİNİN YER ALDIĞI, 1593 SAYILI "UMUMİ HİFZISIHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİ"NE UYGUN OLARAK, ÇEVRE VE SAĞLIK KOŞULLARI GÖZETİLEREK, TOPLU OLARAK YER ALMALARI ÖNGÖRÜLEN HER TÜRLÜ SANAYİ TESİSLERİNİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

2.8. KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANI: KÜÇÜK ÖLÇEKTE SANAYİ İŞLETMELERİNİN YER ALDIĞI, DAHA ÇOK DOĞRUDAN KENTLİYE YÖNELİK HİZMET ÜRETEK, 1593 SAYILI "UMUMİ HİFZISIHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ"NE UYGUN OLARAK, ÇEVRE VE SAĞLIK KOŞULLARI AÇISINDAN AYRILMALARI VE GRUPLAŞMALARI GEREKLİ GÖRÜLEN İŞ ÜNİTELERİNİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

2.9. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI: İÇERİSİNDE MOTEL VE LOKANTA DA BULUNABİLEN AKARYAKIT VE BAKIM İSTASYONLARI; RESMİ VE SOSYAL TESİSLER; DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLARIN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

2.10. DEPOLAMA ALANI: TİCARETE YÖNELİK HAMMADDE VE MAMUL ÜRÜNLERİNİN DEPOLANDIĞI TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

2.11. AKARYAKIT VE BAKIM İSTASYONU: DAĞITICI VE BUNLARLA TEK ELDEN SATIŞ SÖZLEŞMESİ YAPMIŞ BAYİLERCE, İLGİLİ MEVZUATA UYGUN (TEKNİK, KALİTE VE GÜVENLİK) OLARAK KURULUP, BİR VEYA BİRDEN FARKLI ALT BAŞLIKTAN BİRER AKARYAKIT DAĞITICISININ TESCİLLİ MARKASI ALTINDA FAALİYETTE BULUNAN VE ESAS İTİBARIYLA ARAÇLARIN AKARYAKIT, MADENİ YAĞ, OTOGAZ LPG, TEMİZLİK VE İHTİYARİ OLARAK BAKIM İLE KULLANICILARIN, TÜPLÜ LPG HARİÇ, DİĞER ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK İMKANLARI SUNAN TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

2.12. ARKEOLOJİK SİT ALANI: İNSANLIĞIN VAROLUŞUNDAN GÜNÜMÜZE KADAR ULAŞAN ESKİ UYGARLIKLARIN YER ALTINDA VE SU ALTINDAKİ ÜRÜNLERİNİ, YAŞADIKLARI DEVİRLERİN SOSYAL, EKONOMİK VE KÜLTÜREL ÖZELLİKLERİNİ YANSITAN HER TÜRLÜ KÜLTÜR VARLIĞININ YER ALDIĞI YERLEŞMELER VE ALANLARDIR.

2.13. PARK – ÇOCUK BAHÇESİ: KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARINA CEVAP VEREN ALANLARDIR.

2.14. SPOR VE OYUN ALANI: SPOR VE OYUN İHTİYACINI KARŞILAYAN ALANLARDIR.

3. GENEL HÜKÜMLER

3.1. BU İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

3.2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNE AYKIRI İMAR UYGULAMALARI YAPILAMAZ.

3.3. BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA, NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN, NAZIM PLANIN ULAŞIM, YOĞUNLUK VE KULLANIM KARARLARINA UYGUN OLMAYAN VE PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.

3.4. BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA, BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA "3194 SAYILI İMAR KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ) GEÇERLİDİR.

3.5. BU PLANKARARLARI VE HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK TÜM YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

3.6. TURHAL1.DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALDIĞINDAN, YAPILARDA "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.7. BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA, İLLER BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ JEOLJİK ETÜT ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN HAZIRLANAN 24.08.2009 TARİHLİ "İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK ETÜT" DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. UYGULAMADA RAPORUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE YER ALAN AŞAĞIDAKİ KOŞULLARA UYULMASI GEREKMEKTEDİR.

3.7.1. ÖNLEMLİ ALANLAR-1 (ÖA1) :BU ALANDAKİ YAMAÇ MOLOZUNDA YAPILAN JEOTEKNİK DEĞERLENDİRMELER SONUCU ZEMİNİN İRİ TANELİ ZEMİN SINIFINDA OLDUĞU, YER ALTI SUYUNUN OLMADIĞI, SIVILAŞMA, OTURMA, ŞİŞME RİSKİNİN OLMADIĞI, EĞİM PROBLEMİNİN OLMADIĞI, HERHANGİ BİR AFET RİSKİNİN OLMADIĞI GÖRÜLMÜŞTÜR.

YAMAÇ MOLOZUNUN ZEMİN SINIFINDA OLDUĞU VE İLÇENİN 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMASI NEDENLERİNDEN DOLAYI AYRI BİR ÖNLEMLİ ALAN OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.

ÖA1 İLE GÖSTERİLEN BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMALARDAPARSEL BAZINDA YAPILACAK ETÜTLERİNDE ZEMİN TANIMLAMALARI VE JEOTEKNİK HESAPLAMALARAYRINTILI OLARAK VERİLMELİ, ÖZELLİKLE İZİN VERİLEBİLİR TAŞIMA GÜCÜ, ZEMİN HAKİM TİTREŞİM PERİYODU VE ZEMİN BÜYÜTME DEĞERLERİ AYRINTILI OLARAK HESAPLANMALI, UYGUN TEMEL TİPİ VE DERİNLİĞİ İÇİN ÖNERİLERDE BULUNULMALIDIR.

3.7.2. ÖNLEMLİ ALANLAR-2 (ÖA2) : BU ALANDAKİ ALÜVYONDA YAPILAN JEOTEKNİK DEĞERLENDİRMELER SONUCU ZEMİNİN İRİ TANELİ ZEMİN SINIFINDA OLDUĞU 6 KUYU DIŞINDA (SK-21-23-24-29-32-41) YER ALTI SUYUNUN OLMADIĞI, ŞİŞME RİSKİNİN OLMADIĞI, EĞİM PROBLEMİNİN OLMADIĞI, HERHANGİ BİR AFET RİSKİNİN OLMADIĞI GÖRÜLMÜŞTÜR.

ÖA2 İLE GÖSTERİLEN BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMALARDA PARSEL BAZINDA YAPILACAK ETÜTLERDE ZEMİN TANIMLAMALARI VE JEOTEKNİK HESAPLAMALAR AYRINTILI OLARAK VERİLMELİ, ÖZELLİKLE OTURMA, ŞİŞME, ZEMİN HAKİM TİTREŞİM PERİYODU VE ZEMİN BÜYÜTME DEĞERLERİ AYRINTILI OLARAK HESAPLANMALI, UYGUN TEMEL TİPİ VE DERİNLİĞİ İÇİN ÖNERİLERDE BULUNULMALIDIR.

OLASI ŞİŞME RİSKİNİN OLDUĞU ALANLARDA İŞE ;

- İNŞAATTAN SONRA YAPI ALTI VE ÇEVRESİNDE SU MUHTEVASI DEĞİŞİMİ OLMAMASI İÇİN YÜZEY SUYU DRENAJİ VE BİTKİ ÖRTÜSÜ KONTROLÜ YAPILMALIDIR.

- ŞİŞMEYİ ÖNLEYECEK KATKI MADDELERİ İLE ZEMİN İSLAHI (KİREÇ, ÇİMENTO, ASFALT VE KİMYASAL MADDELER) YAPILMALIDIR.

- ŞİŞME BASINCINI KARŞILAMAKÜZERE DAR MÜTEMADİ TEMELLER YAPILARAK TABAN BASINCININ ARTTIRILMASIDIR

- ŞİŞEN ZEMİNİN KALDIRILARAK YERİNE ŞİŞMEYEN DOLGU MALZEMESİ SIKIŞTIRILMASI GİBİ BİR VEYA BİRKAÇ İYİLEŞTİRME YÖNTEMİ BİR ARADA YAPILABİLİR.

3.8. SİT ALANLARINDA UYGULAMA, 5226/3386/2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU", İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA BUGÜNE KADAR ALINMIŞ VE ALINACAK OLAN TÜM İLKE VE KURUL KARARLARI GEÇERLİDİR.

3.9. I. DERECE ARKEOLOJİK SİT : KORUMAYA YÖNELİK BİLİMSEL ÇALIŞMALAR DIŞINDA AYNEN KORUNACAK SİT ALANLARIDIR. BU ALANLARDA, KESİNLİKLE HİÇBİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ. İMAR PLANLARINDA AYNEN KORUNACAK SİT ALANI OLARAK BELİRLENİR. BİLİMSEL AMAÇLI KAZILARIN DIŞINDA HİÇBİR KAZI YAPILAMAZ. ANCAK ;

3.9.1. RESMİ VE ÖZEL KURULUŞLARCA ZORUNLU DURUMLARDA YAPILACAK ALT YAPI UYGULAMALARI İÇİN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNÜN VE VARSA KAZI BAŞKANININ GÖRÜŞÜYLE KONUNUN KORUMA KURULUNDA DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

3.9.2. YENİ TARIMSAL ALAN AÇILAMAZ. YANLIZCA SINIRLI MEVSİMLİK TARIMSAL FAALİYETLER DEVAM EDEBİLİR. KORUMA KURULLARINCA UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE SERACILIK DEVAM EDEBİLİR.

3.9.3. HÖYÜK VE TÜRÜMLÜSLERDE TOPRAĞIN SÜRÜLMESİNE DAYANAN TARIMSAL FAALİYETLER KESİNLİKLE YASAKLANIR. AĞAÇLANDIRMAYA GİDİLEMEZ. YANLIZCA MEVCUT AĞAÇLARDAN ÜRÜN ALINABİLİR.

3.9.4. TAŞ, TOPRAK, KUM VB. ALINAMAZ. KİREÇ, TAŞ, TUĞLA, MERMER, KUM, MADEN VB. OCAKLAR AÇILAMAZ. TOPRAK, CURUF, ÇÖP, SANAYİ ATAĞI VE BENZERİ MALZEME DÖKÜLEMEZ.

3.9.5. BU ALANLAR İÇERSİNDE YER ALAN ÖREN YERLERİNDE GEZİ YERİ DÜZENLEMESİ, MEYDAN TANZİMİ, AÇIK OTOYOL, WC, BİLET GİŞESİ, BEKÇİ KULÜBESİ GİBİ ÜNİTELER KORUMA KURULUNDAN İZİN ALINARAK YAPILABİLİR.

3.9.6. BU ALANLAR İÇERSİNDE BULUNAN VE GÜNÜMÜZDE HALEN KULLANILAN UMUMA AÇIK MEZARLIKLARDA SADECE DEFİN İŞLEMLERİ YAPILABİLİR.

3.9.7. TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ MAHİYETİNE TESİR ETMEYECEK ŞEKİLDE İLGİLİ KORUMA KURULUNDAN İZİN ALMAK KOŞULUYLA BİRLEŞTİRME (TEVHİD) VE AYIRMA (İFRAZ) YAPILABİLİR.

3.10. II. DERECE ARKEOLOJİK SİT : KORUNMASI GEREKEN, ANCAK KORUMA VE KULLANMA KOŞULLARI KORUMA KURULLARI TARAFINDAN BELİRLENECEK, KORUMAYA YÖNELİK BİLİMSEL ÇALIŞMALAR DIŞINDA AYNEN KORUNACAK SİT ALANLARIDIR. BU ALANLARDA, YENİ YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ. ANCAK ;

3.10.1. GÜNÜMÜZDE KULLANILMAKTA OLAN TESCİLSİZ YAPILARIN BASİT ONARIMLARI YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YAPILABİLİR.

3.10.2. I. DERECE ARKEOLOJİK SİT KORUMA VE KULLANMA KOŞULLARININ 3.9.1., 3.9.2., 3.9.3., 3.9.4., 3.9.5. VE 3.9.6. MADDELERİ GEÇERLİDİR.

3.12. BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA YER ALAN YÜZEY SULARI, DERELER VE TAŞKIN ALANLARINDA, DSİ VII. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 3.06.2012 TARİHİNDE ONAYLANAN TAŞKIN DURUM RAPORU İLE 4373 SAYILI "TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

- 4373 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KALAN TAŞKIN KORUMA BANDINDA KALAN ALANLARIN, TAŞKIN TESİSİ YETERLİ KABUL EDİLİP MEVCUT YAPILAŞMASI UYGUN GÖRÜLEN KISMINDA MEVCUT YAPILAŞMA KOŞULLARININ DEĞİŞMESİ VE/VEYA PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GİDİLMESİ VE BİNALARIN EKONOMİK ÖMÜRLERİNİ TAMAMLAYIP YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE DSİ'NİN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.

- 4373 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KALAN DİĞER ALANLARDA AKTİF YEŞİL ALAN, REKREASYON ALANI VE YOL GİBİ YAPILAR DA DAHİL OLMAK ÜZERE HER TÜRLÜ BİNA, MESKEN, RESMİ KURUM ALANI, SOSYAL DONATI ALANLARI, AÇIK PAZAR YERİ VS. GİBİ ALANLARIN TESİS EDİLEBİLMESİ VE RUHSATLANDIRILABİLMESİ İÇİN UYGUN TAŞKIN TESİSİ YAPILSA DAHİ DSİ'NİN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

3.13. ENERJİ NAKİL HATLARININ ALTINDA KALAN ALANLARDA "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.14. KARAYOLU VE DİĞER KARA ULAŞIM YOLLARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLERDE "KARAYOLU TRAFİK KANUNU" VE "KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE PETROL PİYASASI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.15. FİZİKSEL ÇEVRENİN YAŞANILABİLİR KILINMASI İÇİN, KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

3.16. BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA OTOYOL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.17. BU PLAN KAPSAMINDAKİ KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.

4. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

4.1. ÇEKME VE BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK ŞARTI İLE BİR PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

4.2. BİNALARA KOT "PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA VERİLİR. EĞİMLİ ALANLARDA KOT, İMAR PARSELİNİN TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN ALINIR.

4.3. BODRUM KATLARLA İLGİLİ OLARAK "3194 SAYILI İMAR KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4.4. KADASTRAL MÜLKİYET SINIRININ İMAR PLANI İLE ÇAKIŞMAMASI DURUMUNDA 1M.YE KADAR OLAN SAPMALAR, PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN BELEDİYESİ TARAFINDAN DÜZELTİLEBİLİR.

4.5. ZEMİN KATTA AÇIK VE KAPALI ÇIKMALI OLARAK TEŞEKKÜL ETMİŞ YAPI ADALARINDA, MEVCUT YAPILAŞMALARLA UYUM SAĞLAMAK ÜZERE UYGULAMA YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

4.6. YÖNETMELİKTE VE PLANDA BELİRTİLEN ÖN, YAN VE ARKA ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE HİÇBİR ŞEKİLDE MEVCUT YAPIYA İLAVETEN KAPALI ALAN TESİS EDİLEMEZ.

4.7. AYRIK NİZAMDA İKİZ OLUŞABİLİR. KÖŞE PARSEL TEK KALDIĞINDA İKİZ ÜÇLÜ BLOĞA DÖNÜŞEBİLİR.

4.8. KONUT YERLEŞME ALANLARI

4.8.1. BU ALANLARDA İMALAT, DEPOLAMA VE TOPTAN TİCARET ÜNİTELERİ YER ALAMAZ.

4.8.2. İNŞAAT EMSALİ İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN ALINIR.

4.8.3. PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİ YAZILMAYAN YERLERDE, ÖN BAHÇENİN TEŞEKKÜLE GÖRE TAYİNİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. KÖŞE BAŞINA RASTLAYAN PARSELLERDE, YOL TARAFINDAKİ YAN BAHÇE YERİNE, O YOL İÇİN TAYİN EDİLMİŞ ÖN BAHÇE MESAFESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. MESKUN KONUT ALANLARINDA, ARKA BAHÇENİN TEŞEKKÜLE GÖRE TAYİNİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK ARKA BAHÇE MESAFESİ HER HALÜKARDA 2 METRENİN ALTINA DÜŞEMEZ.

4.8.4. YERLEŞİK VE GELİŞME KONUT ALANLARINDA, İSTEK OLDUĞUNDA PLAN HÜKÜMLERİNİ DEĞİŞTİRMEK VE GAYRİ-SİHHİ MÜESSESE OLMAMAK KOŞULU İLE ZEMİN KATLAR TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR. BU DURUMDA ZEMİN KATLARDA YAPI KULLANIM ALANINDA HERHANGİ BİR ARTIŞ YAPILMAYACAK, PLAN ÜZERİNDE VERİLEN YAPILANMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

4.8.5. YAPI ADASI BÜTÜNÜNDE MÜLKİYETİN TEK OLMASI VEYA YAPI ADASI BÜTÜNÜNDE OLMAMAKLA BİRLİKTE, TEK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN 3000M²'NİN ÜZERİNDE OLMASI DURUMUNDA ADA ÜZERİNDE VERİLEN EMSAL (KAKS) SABİT KALMAK VE YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN YAKLAŞMA MESAFELERİNE KOŞULU İLE YÜKSEKLİK (h) SERBESTTİR.

4.9. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

4.9.1. YÖNETİM MERKEZİ, BÜYÜK ALAN GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANI, BELEDİYE TESİS ALANI VE ASKERİ ALANLARDA YAPILANMA, PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYMAK KOŞULU İLE TESİSLERİN KAPASİTELERİNE VE GEREKSİNİMLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

4.9.2. TİCARET ALANLARINDA, BÜRO, İŞHANI, GAZİNO, LOKANTA, ÇARŞI, MAĞAZA, BANKA, OTEL, SINEMA, TİYATRO GİBİ SOSYAL, KÜLTÜREL TESİSLER, YÖNETİMLE İLGİLİ TESİSLER, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ İLE BENZERİ YAPILAR YER ALABİLİR.

YAPI ADALARI ÜZERİNDE GÖSTERİLMİŞ TİCARET TARAMALARI ŞEMATİK OLUP ÖLÇÜ ALINAMAZ.

TİCARET ALANLARINDA ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.

TİCARET ALANLARINDA ÇEKME MESAFELERİNİN TEŞEKKÜLE GÖRE TAYİNİNE BELEDİYE YETKİLİDİR. YAPI İNŞAAT ALANI PLANDA VERİLEN KAT YÜKSEKLİKLERİ SABİT KALMAK KOŞULU İLE BELEDİYE TARAFINDAN TAYİN EDİLECEK ÇEKME MESAFELERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

4.9.3. ÖZEL PROJE ALANINDA TİCARET ALANLARI İÇİN 4.9.2. MADDESİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

4.9.4. SANAYİ ALANLARINDA YAPILANMA, PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYMAK KOŞULU İLE TESİSLERİN KAPASİTELERİNE VE GEREKSİNİMLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

4.10. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

4.4.1. EĞİTİM, SAĞLIK, KÜLTÜREL VE DİNİ TESİS ALANLARINDA YAPILANMA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYMAK KOŞULU İLE TESİSLERİN KAPASİTELERİNE VE GEREKSİNİMLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

11.HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Turhal ilçesi kentsel dönüşüm rezerv yapı alanı 1/5000 ölçekli h36a.12a ve h36a.12b paftalarında ve 1/1000 ölçekli H 36.a.12.a.2.c. – H 36.a.12.b.1.a ve H 36.a.12.b.1.d. paftalarında yer almaktadır. Söz konusu bölgenin halihazır paftaları ITRF Koordinat sisteminde 25.03.2005 tarihinde İller Bankası tarafından onaylanmıştır.

12. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

Planlama alanında imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt yapılmıştır. Jeolojik-jeoteknik etüt için 6 adet sondaj kuyusu açılmıştır.



Harita 17.Sondaj Kuyularını Gösterir Harita

Rezerv yapı alanı jeolojik-jeoteknik etüt raporu sonuç ve öneriler:

1. Bu çalışmanın amacı, GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yaptırılan; Tokat İli, Turhal İlçesi, Osmangazi Mahallesi'nde yer alan, toplam 2 adet 1/5000 ölçekli H36-A-12-A, H36-A-12-B pafta ve toplam 3 adet 1/1000 ölçekli H36-A-12-B-1-A, H36-A-12-B-1-D, H36-A-12-A-2-C pafta sınırları içerisinde yaklaşık 8.01 hektarlık Rezerv Yapı Alanının imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun hazırlanması ve yerleşime uygunluk değerlendirilmesinin yapılmasıdır.
2. Hazırlanan bu raporun arazi çalışması kapsamında; İnceleme alanının jeolojisi ışığında, birimlerin yanal ve düşey yöndeki değişimleri, mühendislik özellikleri ve jeoteknik parametreleri saptamak amacıyla derinlikleri 20.00 m olmak üzere 6 adet toplamda 120.00 m sondaj çalışması ve 6 profilde sismik-kırılma, 2 profilde masw ve 3 noktada mikrotremör çalışması yapılmıştır.
3. İnceleme alanı Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında H36 paftasında kalmaktadır. Söz konusu alan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında genel arazi kullanım kararları itibarıyla "Kentsel Yerleşik Alanlar" içerisinde kalmaktadır.

4. İnceleme alanına ilişkin Tokat Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 27.07.2022 tarih ve E-28491691-952.01.04.04-346873 sayılı yazısında; "Tokat İli Turhal ilçesi Osmangazi Mahallesi'nde yer alan alanın üzerinde Afete Maruz Bölge Kararı bulunmasığu tespit edilmiştir." denilmektedir (EK-I).
5. İnceleme alanı Tokat İli, Turhal İlçesi, Osmangazi Mahallesinde bulunmakta olup; jeomorfolojik olarak düşük alan olarak değerlendirilmiş olup eğim değerlerinin %0-10 aralığında olduğu görülmektedir.
6. Çalışma alanı MTA'nın 1/100 000 ölçekli H36 pafta haritasında yer almaktadır. Çalışma alanı ve çevresinde farklı yaş ve litolojiden oluşan kayaç grupları yer almaktadır. Bu çalışma kapsamında inceleme alanlarının ve çevresinin genel jeoloji haritası üretilmiştir (Şekil 5.1). MTA'nın 1/100000 ölçekli haritasında inceleme alanının Alüvyon (Qal) sınırları içerisinde kaldığı görülmektedir.
7. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları ve arazi gözlemleri birlikte değerlendirildiğinde 6 adet 20.00 metrelik derinlikte olan Sk-1 kuyusunda Kuvaterner yaşlı, Alüvyona (Qal) ait 0.00-1.50 m arasında kahve rengimsi girimsi tonlarda çakıllı kumlu siltli kil, 1.50-20.00 m arasında kahve renkli kumlu kil, Sk-2 ve Sk-3 kuyularında Kuvaterner yaşlı, Alüvyona (Qal) ait 0.00-20.00 m arasında kahve renkli kumlu kil, Sk-4 kuyusunda Kuvaterner yaşlı, Alüvyona (Qal) ait 0.00-1.50 m arasında kahve renkli, çakıllı-killi silt, 1.50-20.00 m arasında kahve renkli kumlu kil, Sk-5 kuyusunda Kuvaterner yaşlı, Alüvyona (Qal) ait 0.00-20.00 m arasında kahve renkli kumlu kil ve Sk-6 kuyusunda ise Kuvaterner yaşlı, Alüvyona (Qal) ait 0.00-20.00 m arasında kahve rengimsi grimsi tonlarda çakıllı kumlu siltli kil birimi gözlenmiştir. gözlenmiştir.
8. İnceleme alanında yapılan çalışmalarda alınan numunelerin laboratuvar incelemeleri sonucunda USCS'ye göre yapılan zemin sınıflaması *Yüksek plastisiteli inorganik kil, yağlı kil, yüksek plastisiteli kumlu kil (CH), Düşük – orta plastisiteli inorganik kil, çakıllı – kumlu – siltli kil (CL) ve İnorganik silt, düşük – orta plastisiteli killi silt (ML)* özelliktedir.
9. Zemin birimlerin SPT N değerleri 4-10, 10-30, 30-50 aralığında olup sıklık tanımları "gevşek-orta sıkı- sıkı" olarak belirlenmiştir.
10. Zemin birimlerin SPT N değerleri 4-8, 15-30 ve >30 aralığında olup kıvam tanımları "katı-çok katı-sert" olarak belirlenmiştir.
11. İnceleme alanında yapılan çalışmalarda alınan numunelerin laboratuvar incelemeleri sonucunda USCS'ye göre yapılan zemin sınıflaması *Yüksek plastisiteli inorganik kil, yağlı kil, yüksek plastisiteli kumlu kil (CH), Düşük – orta plastisiteli inorganik kil, çakıllı – kumlu – siltli kil (CL) ve İnorganik silt, düşük – orta plastisiteli killi silt (ML)* özellikte olduğu görülmektedir. İnceleme alanında yeraltı suyunun bulunmaması, ince daneli malzeme içeriği yüzdesi (no 200'den geçen) ≥ 15 olması, *ince daneli mazlemenin likit limit (LL) ≥ 35 olması ve (Wn) $\leq 0.9 * LL$* olmasından dolayı sıvılaşma beklenmemektedir.
12. İnceleme alanında gözlenen birimlerin zemin grup ve zemin sınıflaması Masw-Kırılma ölçümünden elde edilen 30 m derinlikteki ortalama kayma dalga hızları ve sondaj verileri kullanılarak yapılmıştır. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (TBDY-2018) uyarınca aşağıda yer alan tabloya göre; inceleme alanında yer alan Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal) ait kahve renkli kumlu, çakıllı, siltli kil birimlerinin Zemin Sınıfı; Masw-Kırılma yöntemiyle hesaplanan V_{s30} (elde edilen değerler 393-487 m/s arasında) ve SPT N (4-10, 10-30, 30-50) verilerine göre değerlerine göre ZC (Çok sıkı kum, çakıl ve sert kil tabakaları veya ayrılmış, çok çatlaklı zayıf kayalar), ZD (Orta sıkı-sıkı kum, çakıl veya çok katı kil tabakaları) olarak değerlendirilmiştir.
13. İnceleme alanında yapılan sondajlardan alınan numuneler üzerinde yapılan Atterberg deney sonuçlarında elde edilen likit limit (LL) değerlerine göre şişme dereceleri "çok yüksek-yüksek" olarak değerlendirilmiştir.
14. Sondaj kuyularında yapılan SPT ve laboratuvarda yapılan deney sonuçlarına göre oturma hesaplamaları yapılmıştır bu değerler kabul edilebilir sınırlar içerisinde kalmaktadır.
15. İnceleme alanında yapılan sondajlarda yeraltı suyuna rastlanılmamıştır.

16. Masw-kırılma ölçümlerinden elde edilen 30 m derinlikteki ortalama kayma dalga hızı (V_{s1}) verilerine göre (Eurocode 8) tanımlamasında arasında Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal) birimine ait kumlu, çakıllı, siltli kil birimler için "C (Sıkı ya da orta sıkı kum, çakıl veya sert kil) tanım aralığına girmektedir (Çizelge 9.17).
17. İnceleme alanında yapılan çalışmalarda Alüvyona (Qal) ait kayma modülü 1. Tabaka için 681.05-1507.34 kg/cm² arasında olup 'Zayıf-Orta', 2. Tabaka için 2746.16-4733.59 kg/cm² arasında olup 'Orta-Sağlam' olarak belirlenmiştir.
18. İnceleme alanında yapılan çalışmalarda Alüvyon (Qal)ait elastisite modülü 1. Tabaka için 1820.22-3755.57 kg/cm² arasında olup 'Zayıf', 2. Tabaka için 6976.35-10773.29 kg/cm² arasında olup 'Orta-Sağlam' olarak belirlenmiştir.
19. İnceleme alanlarında yapılan sondaj çalışmaları sırasında yer altı suyuna rastlanılmamıştır.
20. Arazi çalışmalarında alınan numuneler üzerinde yapılan direk kesme deneyi sonuçlarına göre taşıma gücü hesapları yapılmıştır.
21. İnceleme alanını kapsayan Tokat İli, Turhal İlçesi, Osmangazinde "Türkiye Deprem Tehlikeleri Haritası'nda" etkin yer ivmesi değeri $PGA=0.329$ g arasında kalan bölgede kalmaktadır. Bölgede yapılacak tüm yapılarda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümleri uygulanması gerekmektedir.
22. 1900'lü yıllardan günümüze kadar çalışma alanı ve 100 km yarıçapındaki alanda meydana gelen $M_s \geq 4.0$ olan depremler kullanılarak deprem tehlike analizi yapılmıştır. Yapılan analiz sonucunda en büyük magitüdün 50 yıl içinde aşılma olasılığı % 10 olarak belirlenmiştir. Çeşitli araştırmacıların formüllerine göre spektral tepki ivmesi değeri hesaplanmış, ortalama ivme değeri 0.17 g olarak bulunmuştur. Bu değer European Seismological Commission'a (ESC) göre yapılan sınıflandırma tablosunda "Orta Tehlikeli" alanlara tekabül etmektedir.
23. İnceleme alanında yapılan 2 profilde Çok Kanallı Yüzey Dalgası çalışması (MASW) çalışmasında elde edilen zemin büyütme değerleri ve ölçüt tanımları aşağıda verilmiştir. Zemin büyütme değerleri Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal) ait kumlu, çakıllı, siltli kil birimler için 2.07-2.09 arasında olup ölçüt tanımı "B (Orta)" olarak yapılmıştır.
24. İnceleme alanında yapılan 3 noktada mikrotremör çalışmasında elde edilen Zemin Hakim Titreşim Periyodu (T_0) Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal) ait kumlu, çakıllı, siltli kil birimler için 0.26-0.27 arasında olup ölçüt tanımı "B (Orta)" olarak yapılmıştır.
25. İnceleme alanı sınırının kuzeyinde kuşucuşu mesafesi olarak yaklaşık 900 m doğusunda Yeşilirmak nehri geçmektedir. Mevsimsel yağışlar sebebiyle çalışma alanlarını etkileyebilecek yağışların olabileceği gözönüne alındığında söz konusu tüm akar ve kuru dereler için çalışma alanları için güncel DSİ kurum görüşü alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
26. İnceleme alanında ve yakın çevresinde heyelan sahası gözlenmemiştir. İnceleme alanının eğim haritası hazırlanmıştır, hazırlanan bu haritaya göre inceleme alanı düşük eğimli bir topoğrafyaya sahip olup, eğimin % 0-10 arasında değiştiği görülmektedir. MTA heyelan envanter haritasına göre inceleme alanında aktif heyelan sahası bulunmamaktadır.
27. İnceleme alanında yapılan çalışma ve gözlemlerde doğal afet tehlikeleri (çökme-tasman, karstlaşma, tsunami, tıbbi jeoloji vb.) ve mühendislik problemleri ile karşılaşılmamıştır.
28. Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, gözlem noktası, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve deprensellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi sonucu inceleme alanı aşağıda 1 kategoride değerlendirilmiştir.

Önlemler Alanlar-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

- **Önlemler Alanlar-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanının jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyona (Qal) ait kahverenkli kumlu, çakıllı, siltli kil birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. Alüvyona (Qal) ait zemin birimler kıvamlılık indisine göre yüksek sıkışabilirlik, orta kuru dayanımı, *Yüksek plastisiteli inorganik kil, yağlı kil, yüksek plastisiteli kumlu kil (CH), Düşük – orta plastisiteli inorganik kil, çakıllı – kumlu – siltli kil (CL) ve İnorganik silt, düşük – orta plastisiteli killi silt (ML)* birimi olup ve yüksek-çok yüksek şişme göstermektedir. Yeraltı suyu

bulunmamaktadır. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanın da şişme-oturma-taşıma gücü ve sınılaşma v.b. sorunların meydana gelebileceği bu sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilececek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Alüvyona (Qal) ait birimlerde şişme “yüksek-çok yüksek” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
 - Alüvyona (Qal) ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
 - Kahverenkli kumlu, çakıllı, siltli kil birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyümesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
 - Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.
 - Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sınılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
 - İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
 - Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
 - Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
 - Yapı temelleri kumlu, çakıllı, siltli kil birimlerinin, mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır.
 - İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ’den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
 - Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.
29. Bu rapor GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yaptırılan; Tokat İli, Turhal İlçesi, Osmangazi Mahallesi’nde yer alan, toplam 2 adet 1/5000 ölçekli H36-A-12-A, H36-A-12-B pafta ve toplam 3 adet 1/1000 ölçekli H36-A-12-B-1-A, H36-A-12-B-1-D, H36-A-12-A-2-C pafta sınırları içerisinde yaklaşık 8.01 hektarlık Rezerv Yapı Alanının imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt çalışması olup, Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz.

Turhal ilçesi Rezerv Yapı Alanı jeolojik-jeoteknik etüt raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 08.03.2023 tarihinde onaylanmış ve söz konusu rapora ait süreçler 23001200094082 barkod numarası ile YERBİS üzerinden de tamamlanmıştır.

13. PLAN KARARLARI

Tokat ili Turhal ilçesi Osmangazi Mahallesi 1163 ada 1 parsel, 1164 ada 1 parsel, 1165 ada 1 parsel, 1166 ada 1 parsel 1167 ada 1 parsel, 1168 ada 1 parsel, 1169 ada 1 parsel, 1170 ada 1 parsel, 1171 ada 1 parsel, 1172 ada 1 parsel ve 1173 ada 1 parsel 06.07.2017 tarih ve 8714 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kararı ile “Rezerv Yapı Alanı” olarak belirlenmiştir.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü

Sayı : 67468466-504- 8714
Konu : Tokat İli, Turhal İlçesi,
Osman Gazi Mahallesi Rezerv Yapı Alanı

06 Temmuz 2017

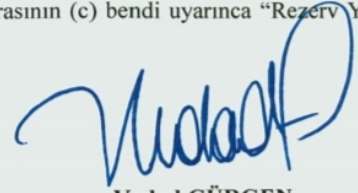
BAKANLIK MAKAMINA

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'un 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Rezerv Yapı Alanı: "Bu kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak re'sen, Maliye Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanlar" olarak tanımlanmıştır.

Tokat İli, Turhal İlçesi, Osman Gazi Mahallesi sınırları dâhilinde bulunan, Maliye Hazinesi'nin mülkiyetindeki parselleri içeren, 77.107,97 m² yüzölçümlü alanın, 6306 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmesi hakkında Maliye Bakanlığı'nın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 18/12/2014 tarihli ve 43002 sayılı yazısı ile uygun görüş belirtilmiştir.

Bu kapsamda, ekteki koordinatlı sınırlandırma krokisi ve uydu görüntüsü ile belirtilen 77.107,97 m² yüzölçümüne sahip alanın, 6306 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmesi hususunu;

Olur'larınıza arz ederim.



Vedat GÜRGEN
Genel Müdür

Uygun görüşle arz ederim.
... /... /2017




Mehmet CEYLAN
Bakan Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.
... /... /2017

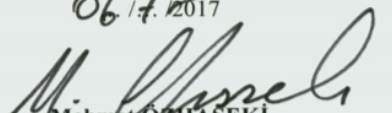


Prof. Dr. Mustafa ÖZTÜRK
Müsteşar

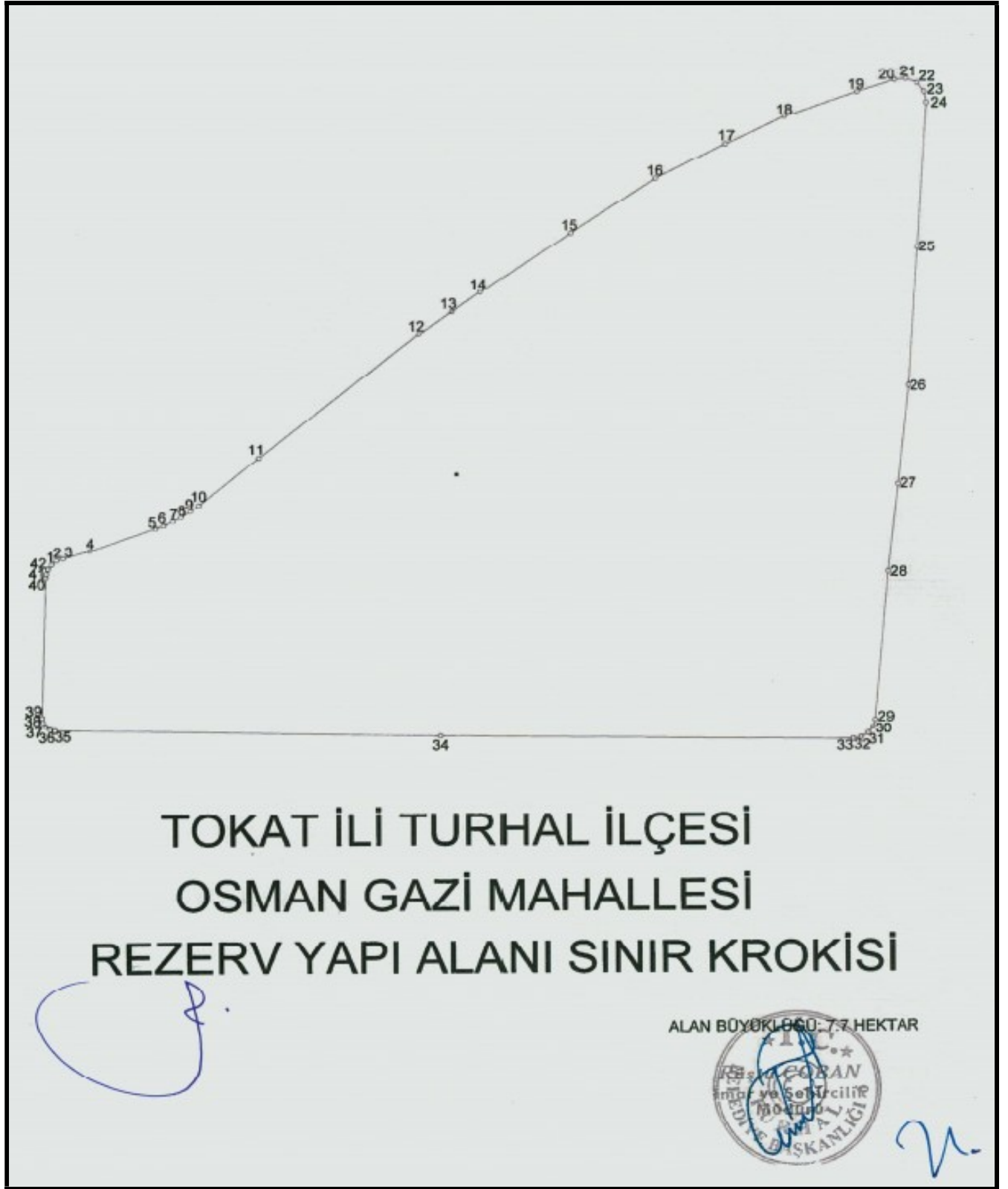
Uygun görüşle arz ederim.
... /... /2017



Mücahit DEMİRTAŞ
Müsteşar Yardımcısı

OLUR
06/07/2017

Mehmet ÖZHASEKİ
Bakan

- Ek:
1- Sınır Krokisi (1 sayfa)
2- Koordinat Listesi (1 sayfa)
3- Uydu Görüntüsü (1 sayfa)
4- Kamuya Ait Taşınmaz Listesi (1 sayfa)



TOKAT İLİ TURHAL İLÇESİ OSMAN GAZİ MAHALLESİ REZERV YAPI ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ



Resim 7.Rezerv Yapı Alanı Uydu Görüntüsü

TOKAT İLİ TURHAL İLÇESİ OSMAN GAZİ MAHALLESİ-KAMUYA AİT TAŞINMAZ LİSTESİ

SIRA NO	ADA	PARSEL	PAFTA	KAMUYA AİT TAŞINMAZLAR	ALAN (M2)
1	1163	1	H36-A-12-A-2-C	MALİYE HAZİNESİ	9954.26
2	1164	1	H36-A-12-A-2-C	MALİYE HAZİNESİ	2447.66
3	1165	1	H36-A-12-A-2-C	MALİYE HAZİNESİ	1792.60
4	1166	1	H36-A-12-B-1-A / H36-A-12-B-1-D	MALİYE HAZİNESİ	8411.59
5	1167	1	H36-A-12-B-1-A / H36-A-12-B-1-D	MALİYE HAZİNESİ	7103.41
6	1168	1	H36-A-12-B-1-D	MALİYE HAZİNESİ	1459.09
7	1169	1	H36-A-12-B-1-D	MALİYE HAZİNESİ	1358.85
8	1170	1	H36-A-12-B-1-D	MALİYE HAZİNESİ	1449.88
9	1171	1	H36-A-12-B-1-D	MALİYE HAZİNESİ	3690.25
10	1172	1	H36-A-12-B-1-D	MALİYE HAZİNESİ	1414.23
11	1173	1	H36-A-12-B-1-D	MALİYE HAZİNESİ	3513.65

Rıza GÜRBUZ
İnşaat ve Şehircilik
Müdürlüğü

Resim 8.Kamuya Ait Taşınmaz Listesi

Tokat İli Turhal İlçesi Osmangazi Mahallesi rezerv yapı alanına ilişkin tüm iş ve işlemleri yürütmek üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 16.10.2017 tarih ve E.13307 sayılı yazısı ile Turhal Belediye Başkanlığı yetkilendirilmiştir. Yetkilendirme yazısı aşağıdadır.

Sayı : 88115894-504-E.13307

16.10.2017

Konu : Tokat İli, Turhal İlçesi, Osman Gazi
Mahallesi Rezerv Yapı Alanı
Yetkilendirme

TURHAL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Tokat İli, Turhal İlçesi, Osman Gazi Mahallesi sınırları içerisinde kalan ve Bakanlık Makamının 06/07/2017 tarihli ve 8714 sayılı Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiş olan alan içerisinde kalan taşınmazlar üzerinde yapılacak olan; *Keşif metraj ve ihale dosyası hazırlanması, parsel bazında jeolojik ve jeoteknik zemin etüt raporu hazırlanması, Bakanlıkça onaylanmak üzere, rezerv yapı alanına ilişkin her tür harita, imar planı, tasarım projesi, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma çalışmalarının yapılması, alan içerisinde bulunan taşınmazların değerlemelerinin yapılması, alan içerisinde bulunan taşınmazları satın alma, ön alım hakkını kullanma, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampa etme, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarma, kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulama, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapma veya yaptırma, arsa paylarını belirleme, 23/06/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaşırma, payları ayırma veya birleştirme, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı ayni hak tesis etme, yapı ruhsatı, kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi belgelerin oluşturulması, iş ve işlemlerini yürütmek üzere ekte yer alan 02/10/2017 tarihli ve 12641 sayılı Olur ile Turhal Belediye Başkanlığı yetkilendirilmiştir.*

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

İlker BEYLER
İmar ve Şehircilik Müd. V

S. KUL

27-10-2017

Ek: Olur sureti (2 sayfa)

2334
Müdürlüğüne
27.10.2017
Belediye Başkanı A.

e-İmzalıdır

Vedad GÜRGEN
Bakan a.
Genel Müdür

Dağıtım:

Gereği:

Turhal Belediye Başkanlığına

Bilgi:

TOKAT VALİLİĞİNE

(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : ARAOCPQNQCDFEDLBGEVV Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278
Çankaya / Ankara
Telefon : 0(312)410 10 00 Fax: 0312 474 03 59

Bilgi için: Lütfü BİLGİN
Şehir Plancısı (Sözleşmeli)

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
 Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü

Sayı : 88115894/504 12641
 Konu : Turhal Belediye Başkanlığı'nın
 Yetkilendirilmesi

BAKANLIK MAKAMINA

İlgi : Turhal Belediye Başkanlığı'nın 17/08/2017 tarihli ve 1070 sayılı yazısı.

Tokat İli, Turhal İlçesi, Osman Gazi Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 77.107,97 m² yüzölçümüne sahip, 1163 ada 1 parsel, 1164 ada 1 parsel, 1165 ada 1 parsel, 1166 ada 1 parsel, 1167 ada 1 parsel, 1168 ada 1 parsel, 1169 ada 1 parsel, 1170 ada 1 parsel, 1171 ada 1 parsel, 1172 ada 1 parsel ve 1173 ada 1 parsel numaralı taşınmazları kapsayan alan Bakanlık Makamı'nın 06/07/2017 tarihli ve 8714 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6 ncı maddesinin on ikinci fıkrasında ise; "*Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerininin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir.*" hükmü yer almakta olup, zikredilen hüküm uyarınca, söz konusu rezerv yapı alanında;

- a) Keşif metraj ve ihale dosyası hazırlanması,
- b) Parsel bazında jeolojik ve jeoteknik zemin etüt raporu hazırlanması,
- c) Bakanlıkça onaylanmak üzere, rezerv yapı alanına ilişkin her tür harita, imar planı, tasarım projesi, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma çalışmalarının yapılması,
- d) Alan içerisinde bulunan taşınmazların değerlemelerinin yapılması,
- e) Alan içerisinde bulunan taşınmazları satın alma, ön alım hakkını kullanma, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampa etme, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarma,
- f) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulama, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapma veya yaptırma, arsa paylarını belirleme,
- g) 23/06/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaşırma, payları ayırma veya birleştirme, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı aynı hak tesis etme,
- h) Yapı ruhsatı, kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi belgelerin oluşturulması,

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü

Sayı : 88115894/504
Konu : Turhal Belediye Başkanlığı'nın
Yetkilendirilmesi

iş ve işlemlerini yürütmek üzere 6306 sayılı Kanun'un 6 ncı maddesinin onikinci fıkrası uyarınca, Turhal Belediye Başkanlığı'nın yetkilendirilmesi hususlarını;
Tensip ve Olur'larımıza arz ederim.

Hikmet HASPOLATLI
Genel Müdür V.

Uygun görüşle arz ederim.

23.08.2017

Mücahit DEMİRTAŞ
Müşteşar Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.

23.08.2017

Prof. Dr. Mustafa ÖZTÜRK
Müşteşar

OLUR

02.09.2017

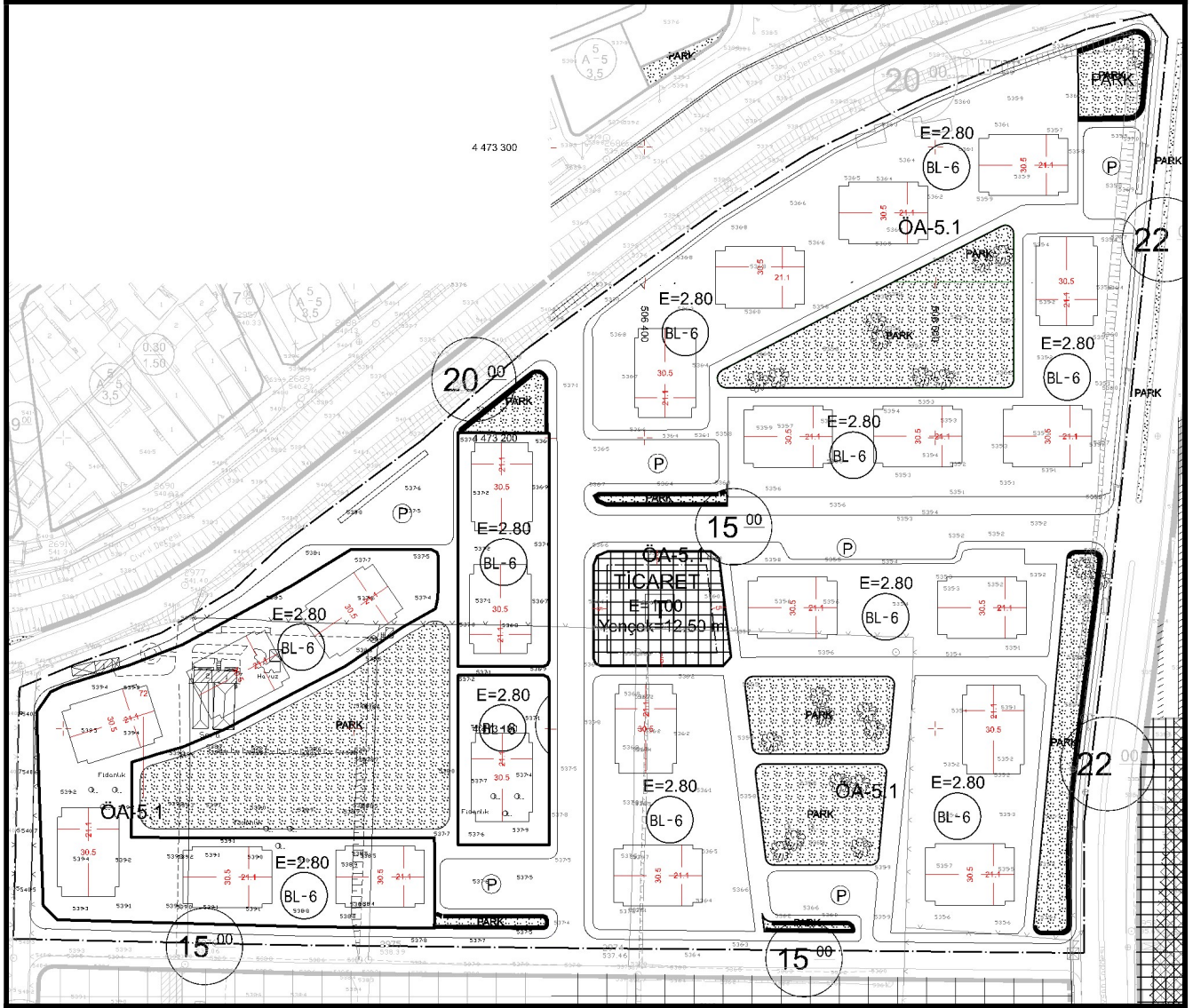
Mehmet CEYLAN
Bakan a.
Bakan Yardımcısı

23/08/2017 Şehir Plancısı : L.BİLGİN
23.08.2017 Şube Müdürü V. : A.KÖPRÜLÜ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Ana Hizmet Binası - Eskişehir Yolu
(Dumlupınar Bulvarı) 9. Km Mustafa Kemal Mah. No: 278 Kat:10
Lodumlu - Çankaya/ANKARA elektronik ağı: www.esb.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için irtibat: L.BİLGİN (Şehir Plancısı)
Tel: (0312) 410 77 67 Faks: (0312) 474 03 59
e-posta: lutfi.bilgin@esb.gov.tr

Osmangazi Mahallesi kentsel dönüşüm rezerv yapı alanında yapılaşma henüz başlamamış olup, proje çalışmaları devam etmektedir. İmar planıyla beraber imar uygulamalarının da yapılması düşünüldüğünden kentsel dönüşüm rezerv yapı alanında bulunan imar adası sınırlarının yeniden planlanması gerekli olmuştur. Turhal Belediye Başkanlığı tarafından, söz konusu bölgenin imar planı teknik personeller ile birlikte yeniden değerlendirilmiş ve Rezerv Yapı Alanı uygulama imar planı E:2.80 BL-6 yapılaşma koşulları ile yeniden düzenlenmiştir.



Harita 18: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Turhal ilçesi kentsel dönüşüm proje alanı, 6306 sayılı kanun gereğince riskli alan ilan edilmiştir. Riskli alan ilan edilen kentsel dönüşüm alanı çalışmalarında kullanılmak üzere, Turhal ilçesi Osmangazi Mahallesi 1163 ada 1 parsel, 1164 ada 1 parsel, 1165 ada 1 parsel, 1166 ada 1 parsel 1167 ada 1 parsel, 1168 ada 1 parsel, 1169 ada 1 parsel, 1170 ada 1 parsel, 1171 ada 1 parsel, 1172 ada 1 parsel ve 1173 ada 1 parseller de kentsel dönüşüm rezerv yapı alanı ilan edilmiştir. Kentsel dönüşüm rezerv yapı alanında yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ortaya çıkan arazi kullanım değerleri aşağıdaki tabloda görüldüğü şekilde gerçekleşmiştir.

FONKSİYON ADI	M ²	%
Konut Alanları	40.666,42 m ²	52.73
Park ve Çocuk Bahçeleri	13.994,12 m ²	18.14
Ticaret Alanı	1.838,22 m ²	2.38
Yollar ve otoparklar	20.609,21 m ²	26.72
Toplam	77.107,97 m ²	100

Tablo 2: 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Büyüklükleri

Osmangazi Mahallesi kentsel dönüşüm rezerv yapı alanı meri imar planına göre alandaki mevcut nüfus 4901.3 kişidir. Rezerv yapı alanında E:2.80 olarak alınıp nüfus hesabı yapıldığında, söz konusu alanda 3253.3 kişilik nüfus oluştuğu görülmüştür. Yani nüfus 1648 kişi azalmıştır.

Konu ile ilgili yapılan çalışmalar neticesinde Osmangazi Mahallesi kentsel dönüşüm rezerv alanı olarak ilan edilen bölgede bulunan yapı adası sınırları ve yapılaşma koşulları E:2.80 BL-6 olarak yeniden düzenlenmiştir. Konut adası sınırları ve bu adaların ortasında yer alan park alanları ve yaya yollarının yeniden planlaması ile rezerv alanının son durumu ortaya çıkmıştır. Bölge içinde bulunan araç yolları ile otopark alanları olduğu gibi korunmuştur. Mevcut imar planındaki ticaret alanı da olduğu gibi korunmuş ve yapılaşma koşulları E:1.00 Yençok:12.50 metre olarak bırakılmıştır.

MERİ PLAN				ÖNERİ PLAN			
KULLANIM KARARLARI	ALAN(m2)	E.İNŞAAT ALANI (m2)	MPYY-EK2	KULLANIM KARARLARI	ALAN(m2)	E.İNŞAAT ALANI (m2)	MPYY-EK2
Konut Alanı	42.886,99 m ²	171.547,96 m ²	-	Konut Alanı	40.666,42 m ²	113.865,976 m ²	-
Ticaret Alanı	1.838,22 m ²	1.838,22 m ²	-	Ticaret Alanı	1.838,22 m ²	1.838,22 m ²	-
Park Alanı	13.701,68 m ²	-	13.701,68 m ²	Park Alanı	13.994,12 m ²	-	13.994,12 m ²

Tablo 3: 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Karşılaştırma Cetveli

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde fonksiyon değişikliği yapılmadığından 1/5000 ölçekli Turhal ilçesi Nazım İmar Planı paftası üzerinde (H 36.a.12.a. ve H 36.a.12.b. paftası) düzenleme yapılmamıştır. Plan değişikliği yapılan bölgede bulunan diğer yapı adalarının fonksiyonlarında yapılanma koşullarında ve bölgede bulunan yaya ve araç yollarının genişliklerinde herhangi bir değişiklik yapılmamış, mevcut imar planındaki durumları olduğu gibi korunmuştur.

Yukarıda açıklanan gerekçeler bağlamında tarafımızdan hazırlanmış olan Uygulama İmar Planı değişikliği üzerinde belirtilmeyen diğer bütün hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile Turhal Belediyesi Uygulama İmar Planı, Plan Notları ile Nazım İmar Planı, Plan Notları geçerli olacak, uygulamalarda ve yapılanmalarda bu plan notları dışına kesinlikle çıkılmayacaktır.

Tarafımızdan yukarıdaki gerekçeler bağlamında yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak, Osmangazi Mahallesi kentsel dönüşüm rezerv yapı alanında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanununu ve yönetmeliklerine göre incelenip onaylanması amacıyla rapor ekinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, İmar Planlama Daire Başkanlığı'na Sunulmuştur.

Emine SOYLU
Şehir Plancısı
Celal mh. Cumhuriyet cad.
No:56 Turhal/Tokat
Turhal V.D.T.C.No:42505961776
Şpo sicil no:7402