



**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**SAMSUN ÇORUM TOKAT PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU**

İÇİNDEKİLER:

1. GİRİŞ	2
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU.....	2
3. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	3
4. SAMSUN-ÇORUM-TOKAT PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI:.....	4

1. GİRİŞ

Çevre Düzeni Planları dengeli ve sürekli kalkınma amacına uygun olarak ekonomik kararlarla ekolojik kararların bir arada düşünülmesine imkan veren, rasyonel doğal kaynak kullanımını sağlamak üzere kalkınma planları ve varsa bölge planları temel alınarak yapılan ve tarım, turizm, konut, sanayi, ulaşım vb. genel arazi kullanım kararlarını, politika ve stratejilerini belirleyen, bölge veya havza bazında hazırlanan, plan hükümleri ve plan açıklama raporuyla bütün olan üst ölçekli fiziki planlardır.

Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Samsun, Çorum, Tokat il sınırları içinde, planın amacına yönelik mekânsal kararlar, politika ve stratejileri içermektedir. İllerin yönetsel sınırları bu planın onay sınırlarıdır. Planlama Bölgesi toplam 37.762 km²'lik bir alanı kapsamaktadır.



Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Tokat Belediye Başkanlığının 12.12.2025 tarihli ve 121272 sayılı yazısı ile Tokat İli, Merkez İlçesi, Dedeli ve Günevi Köyü sınırları içerisinde yaklaşık 95 hektarlık alanda "Sosyal Konut Projesi" yapılması amacıyla "İlk Evim İlk Arsam Projesi" kapsamında TOKİ tarafından hazırlanan taslak imar planı doğrultusunda Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planında değişiklik yapılması talep edilmektedir.

Yapılan inceleme sonucunda planlama çalışmasına konu alanın;

Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında genel arazi kullanım kararları itibarıyla "marjinal tarım alanı" ve "çayır-mera alanı" olarak tanımlanan bölge içerisinde yer aldığı anlaşılmıştır.

Diğer yandan, proje konusu alanın Tokat İli, Merkez İlçesi, Dedeli ve Günevi Köyü sınırları içerisinde, mevcut TOKİ bölgesinin kuzeyinde "İlk Evim İlk Arsam Projesi" kapsamında kuraları çekilen ve hak sahipleri belli olan yaklaşık 12 ha büyüklüğündeki maliye hazinesi taşınmazları ile kentin konut ihtiyacının karşılanması amacıyla taslak plan sınırına dahil edilen özel mülkiyete tabi alanları kapsadığı ve toplam planlama alanının yaklaşık 95 ha olduğu,

Mevcut TOKİ yerleşik alanı ile TOKİ adına tahsis edilecek maliye hazinesine ait parseller arasında plan bütünlüğünün ve ulaşım akslarının devamlılığının sağlanması, ilave nüfusa hitap edecek sosyal donatı alanlarının oluşturulabilmesi amacıyla özel mülkiyete tabi parsellerin de planlama alanına dahil edildiği ve kurum/kuruluş görüşlerinin tüm planlama alanını (95 ha) kapsayacak şekilde alındığı, Şehir merkezinin yapı stokunun yaklaşık %75'inin 2000 yılı öncesinde yapılmış olduğu, İl genelinin deprem açısından yüksek risk barındırdığı göz önünde bulundurularak planlanan yeni TOKİ yerleşimi ile merkezdeki nüfus yoğunluğunun çeperlere aktarılmasının hedeflendiği görülmektedir.

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 02.06.2025 tarihli ve 844661 sayılı yazısında; İlkevim (250.000) Sosyal Konut Projeleri kapsamında, Tokat ili, Merkez ilçesinde 687 adet konut yapılmasının planlandığı, bu kapsamda 687 adet konutun Tokat ili, Merkez ilçesi, Günevi ve Dedeli mahallesinde bulunan, imar uygulaması sonucunda TOKİ mülkiyetine geçecek olan taşınmazlar üzerinde projelendirilmesinin öngörüldüğü, bahse konu alana ilişkin hazırlanan imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt çalışmalarının hazırlanarak 28.05.2025 tarihinde onaylandığı, Tokat Belediye Başkanlığınca temin edilen kurum görüşleri doğrultusunda taslak imar planlarının hazırlandığı, bu doğrultuda taslak imar planlarının Tokat Belediye Başkanlığınca onaylanması ve onaylanan imar planlarının ve Meclis Kararının Toplu Konut İdaresine gönderilmesi hususunun belirtildiği,

DSİ 7. Bölge Müdürlüğü'nün 25.03.2024 tarihli ve 4432654 sayılı yazısında; talep edilen ilave imar planı sınırının Bölge Müdürlüğünce geliştirilen mevcut veya mutasavver herhangi bir sulama projesi içinde kalmadığı,

Tokat Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 25.11.2025 tarihli ve 14160620 sayılı yazısında; 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliğinin EK-II listesi, 30. madde [Konut Projeleri (300 Konut ve üzeri)] kapsamında değerlendirilen "755 Adet Konut (+7 Kapıcı Dairesi) ve 1 Adet 5 Dükkanlı Ticaret Merkezi İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi" projesine Yönetmeliğin 17. maddesi gereğince, EK-II kapsamında "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı verildiği,

Tokat İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 03.12.2025 tarihli ve 22243707 sayılı yazısında; Tokat Büyükova Koruma Alanı sınırları dışında yer alan Dedeli ve Günevi köyü

sınırları içerisinde ekli listede verilen parsellerde kayıtlı 95,0047 hektarlık alanda TOKİ tarafından "Sosyal Konut Projesi" yapılması için tarım dışı amaçla kullanım izni talebinin, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. maddesi gereği uygun görüldüğü,

Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü'nün 29.09.2025 tarihli ve 13666859 sayılı Olur'u ile Tokat ili, Merkez ilçesi, Dedeli ve Günevi köyü sınırları içerisinde yer alan toplam 1.068.713,38m² yüzölçümlü alanın 950.047,4700 m²'lik kısmında TOKİ tarafından sosyal konut projesi ve Tokat Belediyesi tarafından kentin konut ihtiyacının karşılanması amacıyla imar planı çalışması yapılması için 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. maddesinin (d) bendi uyarınca kamu yararı kararı verildiği,

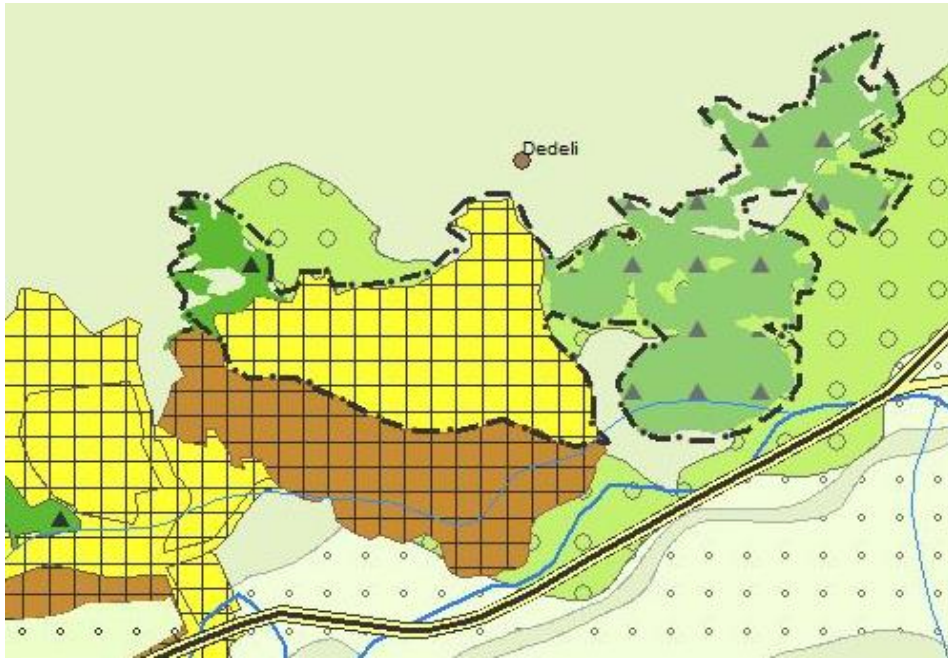
OGM Amasya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 13.02.2024 tarihli ve 10961803 sayılı yazısında; Tokat ili, Merkez ilçesi, Günevi ve Dedeli köyü sınırları içerisinde yapılacak imar planı çalışmasına esas olmak üzere imar planı çalışmasının yapılacağı alan içerisindeki orman yerlerini gösterir orman kadastro haritasının iletiliği,

Tokat İl Milli Emlak Müdürlüğü'nün 29.12.2025 tarihli ve 14486724 sayılı yazısında; Tokat ili, Merkez ilçesi, Dedeli mahallesinde bulunan 155 ada 3 parsel, 156 ada 3 parsel, 158 ada 2 parsel, 159 ada 1 parsel ve 161 ada 1 parsel numaralı orman vasıflı taşınmazların 6831 sayılı Orman Kanununun Ek 16. maddesi kapsamında ifraz edilerek tarla vasfı ile Hazine adına tescilinin tamamlandığı, bu kapsamda 155 ada 3 parsel numaralı ve 98.148,80 m² yüzölçümlü, 156 ada 3 parsel numaralı 103.133,42m² yüzölçümlü, 158 ada 2 parsel numaralı ve 5.583,13 m² yüzölçümlü, 159 ada 1 parsel ve 12.082,73 m² yüzölçümlü, 161 ada 1 parsel numaralı ve 2.971,40 m² yüzölçümlü taşınmazın "Sosyal Konut Projesinde" kullanılmak üzere 1164 sayılı Kanunun Ek-4 üncü maddesine göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığına bedelsiz devir işlemlerinin Bakanlık Makamının 15.09.2025 tarihli ve 13542857 sayılı yazısı ile uygun görüldüğü belirtilmektedir.

4. SAMSUN-ÇORUM-TOKAT PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI:

Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın amaç, ilke ve stratejileri ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin çevre düzeni planlarında değişiklikleri düzenleyen 20. Maddesi dikkate alınarak yapılan değerlendirmeler sonucunda, alt ölçekli planlama çalışmalarını yönlendirmek amacıyla, Tokat İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nce tarım dışı kullanım talebinin izinlendirildiği ve taslak plan sınırı içerisindeki orman vasıflı taşınmazların 6831 sayılı Orman Kanununun Ek 16. maddesi kapsamında ifraz edilerek tarla vasfı ile Hazine adına tescilinin tamamlandığı anlaşılan mevcut TOKİ yerleşimi kuzeyindeki maliye hazinesi ve özel mülkiyete tabi yaklaşık 95 ha büyüklüğündeki alanın, ÇDP'nin "1.4 Genel Hükümler" başlığı altında yer alan "1.4.10 Kentsel Gelişme Alanlarında; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, küçük sanayi,

endüstriyel atık su üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri, konut dışı kentsel çalışma alanları ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, sanayi depolamaları gibi kullanımlar bu alanlar içinde yer alamaz.” hükmü ve “1.4.15 Plan sınırları içerisinde, Nazım ve Uygulama İmar planı çalışmalarında afet riskinin (deprem, sel, heyelan gibi) değerlendirilmesi, “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümleri uyarınca yerleşime esas jeolojik/jeoteknik etütlerin yaptırılması zorunludur.” hükmü göz önünde bulundurularak, “kentsel gelişme alanı” olarak düzenlenmesi ve OGM Amasya Orman Bölge Müdürlüğü’nün 13.02.2024 tarihli ve 10961803 sayılı yazısı ile iletilen orman yerlerini gösterir harita doğrultusunda ÇDP’de “orman alanı” olarak tanımlı alanların revize edilmesi uygun görülmüştür.



ÇDP Değişikliği