



**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:**

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

## 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 km<sup>2</sup>'lik bir alanı kapsamaktadır.



**Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi**

## 2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Almus Belediye Başkanlığının 13.01.2026 tarihli ve 3109 sayısı ve 23.05.2025 tarihli ve 2427 sayılı yazısı ile Tokat ili, Almus ilçesi, İstiklal mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 4.9 ha'lık alanın 'kentsel gelişme alanı' olarak düzenlenmesi, İstiklal mahallesi 9 ada 51,52 ve 53 nolu parsellerin 'belediye hizmet alanı ve belediye dükkanları' olarak düzenlenmesi, Amasya Orman Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve 16617936 sayılı yazısı ile iletilen orman yerlerini gösterir harita doğrultusunda ÇDP'de 'orman alanı' olarak tanımlı alanların revize edilmesi ve ilçe kuzeyinde mevcut durumda bulunan 1. Etap ve 2. Etap TOKİ alanlarının Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na işlenmesi talep edilmiştir.

### Yapılan inceleme sonucunda planlama çalışmasına konu alanın;

Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda genel arazi kullanım kararları itibarıyla genel olarak "kuru marjinal tarım arazisi" olarak tanımlanan bölge içerisinde yer aldığı anlaşılmıştır.

TAKBAS üzerinden yapılan mülkiyet sorgulamasında; kentsel gelişme alanı olarak düzenlenmesi talep edilen 8 ada 1-2-4-5-6-8-9-10-11-19-20-21-26 parsel no'lu taşınmazların şahıs mülkiyeti, 18 parsel no'lu taşınmazın hazine mülkiyetinde olduğu ve belediye dükkanları olarak düzenlenmesi talep edilen 9 ada 51-52-53 no'lu parsellerin hazine mülkiyetinde olduğu görülmüştür.

Diğer yandan, proje konusu alanın Tokat ili, Almus ilçesinde, TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 2024 yılı merkezi nüfusunun 5.017 kişi olduğu, ancak yaz aylarında bu nüfusun 9.000-10.000 kişiye kadar çıkmakta olduğu ve su aboneliği verilerinden ilçede aktif olarak kullanılan 3367 su aboneliği bulunduğu ve mesken sayısının 2500 civarında olduğunun tespit edildiği, ilçenin kuzey ve güney kısımlarının orman alanı doğusunun ise Almus Baraj Gölü ile sınırlandırılmış olduğu ve bu eşiklerin ilçeye genişleme imkânı tanımadığı, dolayısıyla İstiklal mahallesi, 8 ada 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 18, 19, 20, 21 ve 26 parsel no'lu taşınmazlardan oluşan yaklaşık 4.9 ha'lık alanın nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla 'kentsel gelişme alanı' olarak; ilçedeki ticarethane sayısının yetersiz olması, ilçe merkezinde bulunan dükkanların bu alanda trafik yoğunluğu yaratması ve showroom, yapı market vb. işyerlerine ihtiyaç duyulduğu ifade edilmekte olup, ot bedeli yatırılarak hazine adına tahsis işlemleri gerçekleşen yaklaşık 1.8 ha büyüklüğündeki 9 ada 51, 52 ve 53 parsellerden oluşan alanın belediye hizmet alanı ve belediye dükkânları olarak düzenlenmesi ihtiyacının doğduğu görülmüştür.

ÇDP'de orman olarak tanımlı olan alanların, ilçe civarındaki orman kadastro ile örtüşmediği, ilçenin güney ve kuzeyinin orman alanı olduğu ve bu alanların Amasya Orman Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve 16617936 sayılı yazısında iletilen sınırlar doğrultusunda düzenlenmesinin gerekli olduğu; ilçe kuzeyinde mevcut durumda bulunan 1. Etap ve 2. Etap TOKİ alanlarının Çevre Düzeni Planı'na işlenmesi gerektiği görülmüştür.

### **3. KURUM GÖRÜŞLERİ**

Tokat İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 24.01.2024 tarih ve E-12952804 sayılı yazısında; Tokat ili Almus ilçesi, İstiklal mahallesinde bulunan 48.207,43 m<sup>2</sup> (4,8207 ha) yüzölçümündeki 8 ada 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 18, 19, 20, 21, 26 parsellerin 42.382,52 m<sup>2</sup> (4,2382 ha)'lık kısmında Almus Belediye Başkanlığı tarafından "İlave İmar Planı" yapmak amacıyla 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında Kurumumuzdan görüş talep edildiği, Bakanlıkça hazırlanan etüt raporuna göre; bahse konu parsellerin Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) niteliğinde olduğu ve Büyük Ova Koruma Alanı sınırları dışında kaldığının tespit edildiği, Tokat ili Almus ilçesi, İstiklal mahallesinde

bulunan 48.207,43 m<sup>2</sup> (4,8207 ha) yüzölçümündeki 8 ada 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 18, 19, 20, 21, 26 parsellerin 42.382,52 m<sup>2</sup> (4,2382 ha)'lık kısmında Almus Belediye Başkanlığı tarafından "İlave İmar Planı" vaziyet planına uyulması kaydıyla 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13.maddesi hükümlerine göre uygun görülmüştür.

Tokat İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 02.03.2020 tarih ve 739077 sayılı yazısında; mera vasıflı 9/51-52 ve 53 nolu parsellere ilişkin tahsis amacı değişikliğinin İl Mera Komisyonununun 27.02.2020 tarih ve 04 no'lu toplantısında incelenerek uygun bulunduğu, Almus Merkez 9/51(=5.844 m<sup>2</sup>), 9/52 (=2.811 m<sup>2</sup>) ve 9/53 (=2.663 m<sup>2</sup>) no'lu mera parsellerinin tamamında (Toplam=11.318,00 m<sup>2</sup>) belediye hizmet alanı ve belediye dükkanları yapmak amacıyla 4342 sayılı Mera Kanunu'nun 14. maddesinin (c) bendi kapsamında tahsis amacı değişikliğinin yapılmasını, 20 yıllık ot bedeli olarak hesaplanan 31.831,88 TL'nin yatırımcıdan tahsil edilmesinin Valilik Makamınının 09.03.2020 Oluru ile uygun bulunduğu,

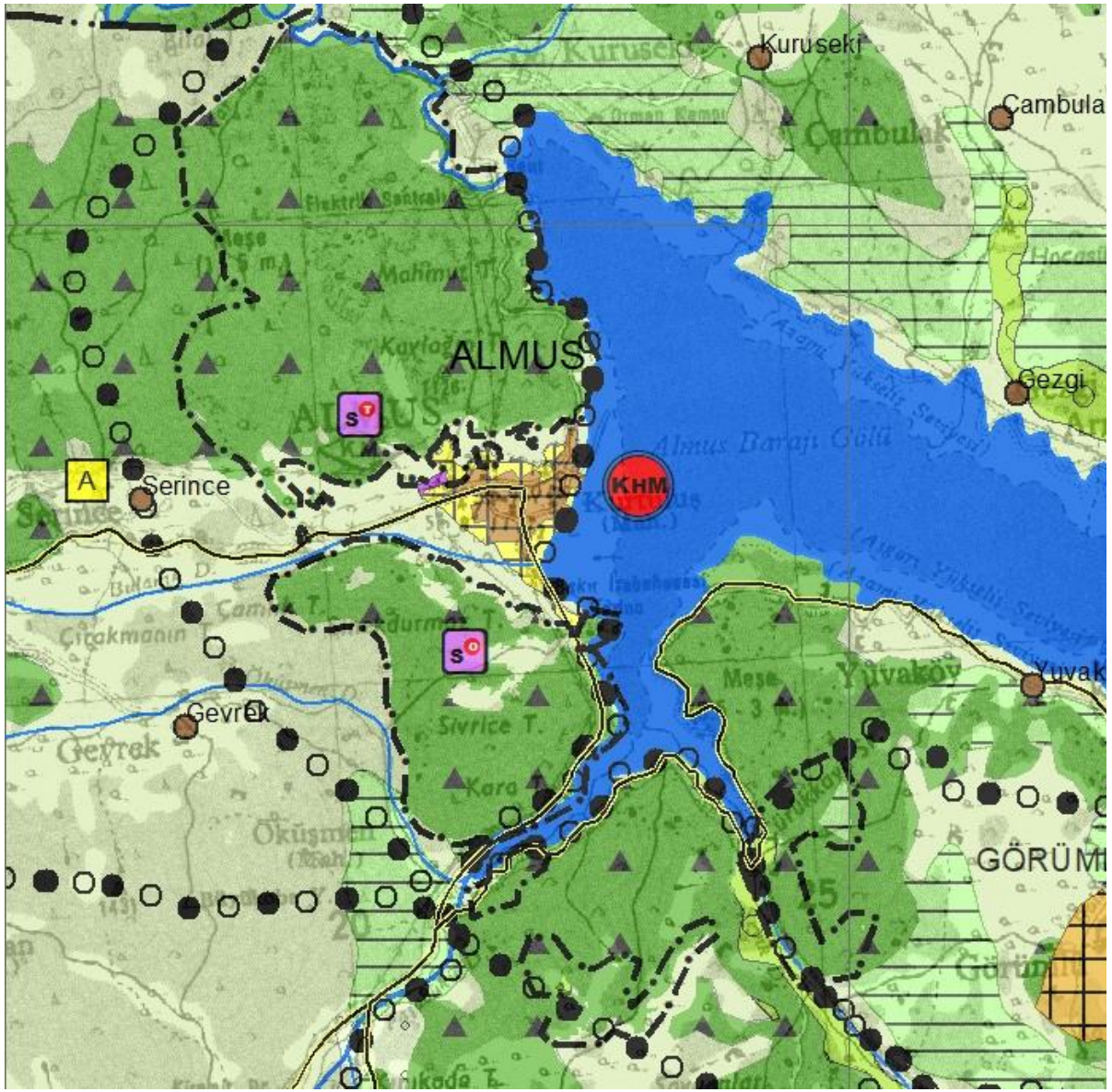
20 yıllık ot bedeli olarak 22.02.2021 tarihinde güncellenen tutar olan 50.931,00TL'nin Tarım ve Orman Bakanlığı hesabına yatırıldığı,

Kuzeyde yer alan 1ha ve 1.5 ha büyüklüğündeki 1. ve 2. Etap TOKİ alanları tamamı yapılaşmış olup 2. Etap TOKİ alanına ait tarım dışı kullanım izninin Tokat İl Tarım Müdürlüğü'nün 26.07.2010 tarihli ve 2236 sayılı yazısı ile iletildiği,

Amasya Orman Bölge Müdürlüğünün 16617936 sayılı yazısında ise orman kadastro sınırlarının iletildiği görülmüştür.

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

Bu doğrultuda; 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP) amaç, ilke ve stratejileri ile yukarıda belirtilen hususlar çerçevesinde yapılan değerlendirmeler neticesinde; Tokat İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 24.01.2024 tarih ve E-12952804 sayılı ve 02.03.2020 tarih ve 739077 sayılı uygun görüşleri bulunan, ÇDP'nin H37 paftasında kalan, şahıs ve hazine mülkiyetinde bulunan ve "kuru marjinal tarım arazisi" lejandında bulunan yaklaşık 4.9 alanın "kentsel gelişim alanı" lejandına alınmasına, mera tahsisi gerçekleşip ot bedeli yatırılan Almus Merkez 9 ada 51, 52 ve 53 parsel nolu taşınmazların dükkân/ticarethane olarak alt ölçekli planlarının yapılmasını teminen tahsis amacı doğrultusunda kullanılmak üzere ÇDP'de "kentsel gelişme alanı" olarak düzenlenmesine, yapılaşmalar tamamlandığı tespit edilen 1. Etap ve 2. Etap TOKİ alanlarının "kentsel gelişme alanı" olarak düzenlenmesine ve orman kadastro sınırlarının işlenmesine yönelik düzenleme yapılmıştır.



ÇDP Değişikliği