

Emlak ve İst. Md

T.C.
TOKAT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Belediye Meclisi

Karar No : 242
Konu : İmar komisyon raporu

Toplantı Tarihi : 04/12/2025
Toplantı Günü : Perşembe

Belediye Meclisimizin 04 Aralık 2025 tarih Perşembe Günü Saat: 14.00 de
Belediye Sosyal Tesislerinde yapmış olduğu Aralık Ayı
Toplantısının 1. Birleşiminde alınan karardır.

13/11/2025 tarihli İmar Komisyon raporunun Başkanlık Makamınca Meclise havalesiyle yapılan müzakeresi neticesi;

İmar Komisyonunca hazırlanmış bulunan rapora göre Uygun Görülen Talep;

1- (2025/27-A.1) Topçubağı Mahallesi 2325 ada, 14 nolu parselin yüzölçümünün küçük olması nedeniyle mevcut yapılaşma koşulları kapsamında inşaat yapılması mümkün olmadığından parsellerinin yollara cephe olan kısımlarda, 5 metre yoldan çekme mesafelerinin 3 metreye düşürülerek yapılaşmaya elverişli hale getirilmesi veya Blok nizam yapılaşma koşuluna dönüştürülmesi talebinin tetkikinde; Topçubağı Mahallesi 2325 ada, 14 nolu parsel köşe başı parsel olup parsel formundan dolayı yollardan 5 metre çekme mesafesi uygulandığında, çekme mesafesi içerisinde kalan alan minimum taban alanı kullanımı sağlamamaktadır. Talebin içeriği incelendiğinde komşu parsellerde de yoldan 5 metre çekme mesafesi uygulaması yapıldığından ada silüetinde aykırı bir durum ortaya çıkacaktır. Ada bazında diğer yapılaşmalar incelendiğinde ikili blok şeklinde yapılaşmalar olduğu görülmüştür. Ada içerisinde yapılaşma düzenini sağlamak adına ada bazında yapı nizamının Ayırık nizamdan Blok nizama dönüştürülmesi şeklindeki düzenlemenin yapılması adada yapılaşma bütünlüğünün sağlaması açısından daha uygun olacağı değerlendirilmiştir. Mekânsal planlar yapım yönetmeliği; İmar planı değişiklikleri;

MADDE 26 – (1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. Hükmü gereğince belirtilen gerekçeler doğrultusunda ada bazında düzenleme yapılarak Ayırık nizam yapılaşma koşulunun Blok nizama dönüştürülmesi şeklinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylanmasının (imar değişikliği inceleme ve onay ücreti: 125.000,00 TL nin tahsil edilmesi uygun görülmüştür.) oybirliğiyle kabulüne.

2- (2025/27-A.2) Taşlıçiftlik Köyü 113 ada, 39, 53 nolu parsellerin bir kısmı uygulama imar planında yüksek öğretim tesis alanı olarak planlı parsellerin Yenilenebilir enerji kaynağına dayalı üretim tesis alanı (GES) olarak imar planı değişikliği yapılması taleplerinin tetkikinde; Taşlıçiftlik Köyü 113 ada, 39, 53 nolu parsellere ilişkin ÇEDAŞ tarafından üniversiteye gönderilen 11/03/2025 tarih ve 10000899 sayılı bağlantı görüşü ve çağrı mektubunda lisanssız elektrik üretim talebi değerlendirilmiş, dağıtım sistemine bağlantı şartları ilgi yazıda belirtilerek tesis yapılmasının uygun olduğu belirtilmiştir. Plan değişikliğine yönelik alınan TEİAŞ, ÇEDAŞ, EPDK, Tokat Havaalanı Müdürlüğü, Çevre Şehircilik ve İklim değişikliği Müdürlüğü görüşleri doğrultusunda talep değerlendirilmiş, Yenilenebilir enerji kaynağına dayalı üretim tesis alanı (GES) alanı olarak plan değişikliği yapılması bir kamu yatırımı olduğu ve üniversitenin enerji ihtiyacını karşılamaya yönelik bir yatırım olduğundan imar planı değişikliğinin onaylanmasının (İmar değişikliği inceleme ve onay ücreti Kamu yatırımı olduğundan ücret alınmaması uygun görülmüştür.) oybirliğiyle kabulüne,

Alman karardır.

Uygun Görülmeyen Talepler:

1- (2025/27-B.1) Taşlıçiftlik Köyü 2815 ada, Uygulama İmar Planı Notlarında “minimum parsel büyüklüğü 5000 m²’dir” ibaresi nedeniyle mülkiyet konusunda anlaşmazlıklar yaşandığından ilgili parsellerin Plan Notlarından “minimum parsel büyüklüğü 5000 m²’dir” ibaresinin kaldırılarak imar planı tadilatı yapılması taleplerinin tetkikinde; Talebe konu alanda 21.01.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan plan değişikliği ile parseller özel sosyal tesis yurt alanına dönüştürülmüş ve 5000 m² parsel büyüklüğü şartı konulmuştur. Bu hükme uygun olarak alanda ruhsat alan ve yapılaşan parseller olmuştur. Söz konusu alanda hissedar sayısının fazla olması sebebiyle ortak mülkiyet konusunda anlaşmazlıklar yaşandığını, bu durumunun uygulamayı güçleştirdiğini ve alanın etkin şekilde kullanımını engellediğini ileri sürerek minimum parsel büyüklüğü şartının kaldırılması talep edilmektedir. Tapu kayıtlarına bakıldığında başvuru sahibinin 6500 m² parsel üzerinde 500 m² hissesinin olduğu tespit edilmiştir.

TOKAT BELEDİYESİ	
EMLAK VE İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜ	
TARİH	11.12.2025
DS.SAYI	6459
EKİ	3599
HAVALE	

(-2-)

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği; Ek-2 Açıklamalar bölümü madde 13.Sosyal ve teknik altyapı alanları; ilgili Bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklükleri dikkate alınmak kaydı ile bu Yönetmelikteki standartlarda belirlenen asgari alan büyüklüklerine tabi olmaksızın imar planlarında belirlenebilir. Hükmü gereğince Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen asgari alan büyüklüğünün değiştirilmesi talebinin oybirliğiyle reddine,

2- (2025/27-B.2) Çağgözü Mahallesi 285 ada 22 nolu parsel, Meydan Mahallesi 268 ada, 126 nolu parsel, Yenimahalle Mahallesi 62 ada, 122 ve 119 nolu parseller Tokat Belediyesi mülkiyetinde olan otopark alanlarında AC ve DC elektrikli şarj istasyonlarının kurulumu amacıyla gerekli izinlerin verilmesi taleplerinin tetkikinde; Parseller Belediyemiz mülkiyetinde olduğundan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 31. Maddesinin 4. Bendi:" İmar planı teklifleri, planın kapsadığı alanın maliki veya maliklerinin yasal vekilleri tarafından sunulabilir. Planlanan alan içinde maliklerine ulaşılamayan, malikleri belli olmayan veya maliki bulunmayan yerlerin mevcudiyeti halinde, bunların ilgili idarece belgelendirilmesi ve planlanan alanın %20'sini aşmaması şartı aranır. Hükmüne istinaden imar planı değişikliği taleplerinin oybirliğiyle reddine,,

3- (2025/27-B.3) Karşıyaka Mahallesi 463 ada, 78 nolu parsel Kentsel dönüşüm kapsamında mevcut dükkan ve konut sayısı sebebiyle dönüşmemekte olup yolda kalan 463 ada, 31 nolu parsel ve 463 ada, 3 nolu bağımsız parsellerinin emsal haklarının parsellerine taşınması taleplerinin tetkikinde; Karşıyaka mahallesi 463 ada, 3 nolu yolda kalan parselin emsal haklarının 463 ada, 78 nolu parselde taşınması talebine ilişkin olarak; Tokat kent merkezi genelinde bu taşınmaz benzeri kooperatif usulü yapılaşp dönüşüm yapılması gereken birçok parsel olduğundan parsel bazlı değil, kent genelinde plan notu yöntemiyle bir düzenleme yapılmasının daha doğru bir yaklaşım olacağı değerlendirilmiştir. Parsel bazında emsal taşınmasına yönelik düzenleme yapılması taleplerinin oybirliğiyle reddine,

4- (2025/27-B.4) Karşıyaka Mahallesi 1805 ada. 1 nolu parsel Uygulama İmar Planında "Cami, Kuran Kursu ve Öğrenci Yurdu" yapılmak üzere Diyanet İşleri Başkanlığına tahsis edildiği taşınmaz üzerine müftülük hizmet binası yapılmak üzere ibadet yeri ve resmi kurum alanı olarak plan değişikliği yapılması taleplerinin tetkikinde; Talebe konu olan bölgenin sosyal teknik altyapı ihtiyacını gidermek amacı ile planlanmıştır. 3404 m2 alana sahip taşınmaz hem cami alanı hem resmi kurum alanı olarak planlanması durumunda iki kullanım için alan yetersiz geleceğinden, ayrıca yer seçimi açısından konut kullanımları arasında resmi kurum alanı planlanması doğru bir yaklaşım olmayacağından uygun görülmemiştir. Ayrıca başka bir alanda müftülük hizmet binası için yeni bir alan önerildiğinden ve proje çalışmalarına başlandığından bu taşınmazda plan değişikliği yapılması taleplerinin oybirliğiyle reddine,

5- (2025/27-B.5) Ankara Mahallesi 198 ada, 3 nolu parsel 25 yıldır şuyulu olan parselleri çözümlenemediğinden imar planı tadilatı yapılması talebinin tetkikinde; İlgili mevzuat hükümleri ile minimum parsel ölçüleri hüküm altına alınmış koşullara uymayan bu sebeplerle de şuyulanan parsellerin, plan değişikliği yöntemiyle şuyululuğun kaldırılması mümkün olmadığından talebin oybirliğiyle reddine,

6- (2025/27-B.6) Güneşli Mahallesi 1116 ada, 3 ve 4 nolu parseller, 416 ada, 13 ve 16 nolu parseller, 403 ada, 3 nolu parsellerinin tarımsal nitelikli alandan çıkarılarak imar planı değişikliği yapılması taleplerinin tetkikinde; Sözkonusu alanda ilk imar planları yapılırken tarım görüşü doğrultusunda bölgesel olarak tarımsal nitelikli alan olarak işaretlenmiştir. Alanın bölgesel olarak değerlendirilmesi uygun olacağından, parsel bazında plan değişikliği yapılması taleplerinin oybirliğiyle reddine,

7- (2025/27-B.7) Güneşli Mahallesi 416 ada, 7,8 ve 21 nolu parseller Tarımsal nitelikli alanda kalan taşınmazlarının Konut alanı olarak imar plan tadilatı yapılması taleplerinin tetkikinde; sözkonusu alanda ilk imar planları yapılırken tarım görüşü doğrultusunda bölgesel olarak tarımsal nitelikli alan olarak işaretlenmiştir. Alanın bölgesel olarak değerlendirilmesi uygun olacağından, parsel bazında plan değişikliği yapılması taleplerinin oybirliğiyle reddine,

8- (2025/27-B.8) Beybağı Mahallesi 1707 ada, 8 nolu parsel Kentsel dönüşümüne yönelik olarak Ocak 2025 tarihinden önceki plan notu kararlarının yeniden yürürlüğe konulması taleplerinin tetkikinde; Plan notuna yönelik çalışmalar parsel bazında değil şehrin tamamını kapsayacak şekilde genel bir düzenlemeyle yapılacağından talebin oybirliğiyle reddine,

Alınan karardır.

Haydar ALPAT
Belediye Başkan V.İbrahim YEŞİLYAYLA
KatipHüseyin TEZCAN
Katip