

T.C.
TOKAT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Belediye Meclisi

TOKAT BELEDİYESİ	
EMLAK VE İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜ	
TARİH	11.09.2025
DS.SAYI	
EKİ	
HAVALE	25092

Karar No : 170

Konu : İmar komisyon raporu

Toplantı Tarihi : 04/09/2025

Toplantı Günü : Perşembe

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

08/07/2025 tarihli İmar Komisyon raporunun Başkanlık Makamınca Meclise havalesiyle yapılan müzakeresi neticesi;

İmar Komisyonunca hazırlanmış bulunan rapora göre Uygun Görülen Talep;

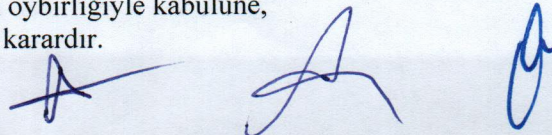
1- Çağgözü Mahallesi 342 ada 10,34,35 ve 58 nolu parsellerin imar planında Ortaokul Alanı olarak planlı olduğunu, ada içerisinde Halil Rifatpaşa İlkokulu,Orta Okulu ve Yeşilirmak Ticaret Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesinin Kız öğrenci yurdu bulunduğunu, yurdun deprem tahkiki sonucu yıkılacağını ve yerine yeni yurt binası yapılması düşünüldüğünü, parsellerin tevhit edilmesi gerektiğini, tevhit edilmeden önce imar planının incelenmesi sonucunda halihazır durum ile uyumsuzlukların olması sebebiyle imar plan değişikliği yapılması taleplerinin tetkikinde; Çağgözü Mahallesi 342 ada 10,34,35 ve 58 nolu parsellerin bulunduğu imar planında ortaokul olarak planlı adanın halihazır durumu dikkate alınarak adanın doğu cephesindeki yolun genişletilerek, doğu cephesinden çekme yapılmaması, çekme mesafelerinin ve imar ada sınırlarının ekli plandaki gibi düzenlenmesi, E=2.00 Yençok= 18.50 olmasının (Talep Milli Eğitim Müdürlüğü'nden geldiğinden plan değişikliği inceleme ve onay ücreti alınmaması uygun görülmüştür.) oybirliğiyle kabulüne,

2- Güneşli Mahallesi 413, ada 16 nolu parsel mülkiyeti Orman Genel Müdürlüğüne ait 413 ada, 16 parselde "resmi kurum alanı" amaçlı imar planı yapılması taleplerinin tetkikinde; Güneşli Mahallesi 413 ada, 16 parselin imar planı dışında mücavir alan içerisinde. Talep konusu parsellere yönelik halihazır haritalar hazırlanıp jeolojik etüdler yapılmıştır. Alınan tüm kurum görüşleri çerçevesinde hazırlanan imar planı ile parsellerin imar durumu "Resmi Kurum Alanı E:0.80 Yençok=18.50m ve Tarımsal Nitelikli Alan" olarak 1/1000 uygulama imar planı ile 1/5000 nazım imar planının onaylanmasının (Kamu yatırımı olduğundan dolayı plan değişikliği ücreti alınmaması uygun görülmüştür.) oybirliğiyle kabulüne,

3- Belediye Meclisinin 07/08/2025 tarih 161 sayılı kararı ile imar komisyonuna havale edilen önerge; Tokat İli, Merkez İlçesinde Yapılması planlanan Yençok verilen ticaret parsellerinde tamamı ticaret olarak planlanması şartı ile kat adedi Yençok (hmax) 3'e bölünmesi ile bulunan (artan değer hariç) değeri aşmamak koşulu ile normal katlarda kat yükseklikleri 4,00m, zemin kat asma katlı yapılarda iç yükseklik 5.50 m, asma katsız yapılarda kat yüksekliği 4.5 m'ye kadar Yençok değerine bakılmaksızın yapılabilir. Plan notlarına istinaden ilave kat uygulamasına gidilen Yençok ticaret parsellerinde ilave kat yüksekliği 4 m'ye kadar yapılabilir, plan notlarında belirtilen ilave kat alan parsellerde ki azami saçak kotu aranmayacaktır. Yapı teşekkülü oluşmuş yapı adalarında silueti bozmamak adına kat yüksekliklerini belirlemeye ilgili idare yetkilidir. Şeklinde düzenleme yapılması talep edilmektedir. Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar, düğün salonu, resmi kurum ve kuruluşlara ait binalar ve spor salonları gibi özellik arz eden yapılarda iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre yapıların kat yüksekliğinin belirlenmesinde ilgili idare yetkilidir şeklinde karar alınması talebinin tetkikinde; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğin 28. maddesi kapsamında bina yükseklikleri yeniden değerlendirilinceye kadar, İmar planında kat adedi belirtilmeyen, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunan kat adedini aşmamak, (artan değer hariç) bina yüksekliği ile beraber kat adedi verilen parsel veya adalarda, her kat imar planında belirtilen fonksiyonun, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde karşılığı olan kat yüksekliğine göre uygulama yapılmasına ilgili idare yetkilidir. Ayrıca Plan notlarına istinaden ilave kat uygulamasına gidilen bina yüksekliği Yençok planlanan ticaret alanlarının tadilat taleplerinde ilave kat yüksekliği 4 metreye kadar yapılabilir, plan notlarında belirtilen ilave kat alan parsellerdeki azami saçak kotu şartı aranmayacaktır. Yapı teşekkülü oluşmuş yapı adalarında silueti bozmamak adına kat yüksekliklerini belirlemeye ilgili idare yetkilidir.

Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar, düğün salonu, resmi kurum ve kuruluşlara ait binalar ve spor salonları gibi özellik arz eden yapılarda iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre yapıların kat yüksekliğinin belirlenmesinde ilgili idare yetkilidir. Plan notlarına kat yüksekliğinin döşeme hariç zemin katta 3 metre asma katta 2.50 metre olarak plan notu eklenmesinin oybirliğiyle kabulüne,

Alınan karardır.



Karar No : 170

Konu : İmar komisyon raporu

Toplantı Tarihi : 04/09/2025

Toplantı Günü : Perşembe

(-2-)

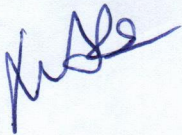
Uygun Görülmeyen Talepler;

1- İmar planı sınırı dışında olan maliki olduğu Kocacık Köyü 121 ada, 1 nolu parselin imar planı yapılmasını talebinin tetkikinde; İlgili taşınmazlar Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı" fonksiyonunda kaldığından, planların kademelenmesi ilkesine göre öncelikli olarak üst ölçekli planların kentsel gelişme alanı fonksiyonuna dönüştürülmesi gerektiğinden, alt ölçekli planlama çalışmalarına yönelik imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu bulunmadığından ve ilerleyen süreçlerde talebin bütüncül olarak değerlendirileceğinden dolayı talebin oybirliğiyle reddine,

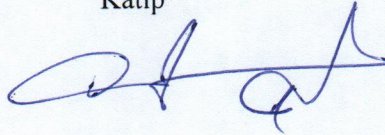
2- Kemalpaşa Köyü 155 ada, 156 nolu parsel in imar planının içerisinde kalan kısmı daha önceden konut dışı kentsel çalışma alanı iken revizyon imar planı ile birlikte toplu işyeri alanına dönüştürüldüğünü, toplu işyeri alanlarının plan notunda belirtilen minimum 2000 m² parsel büyüklük 40 metre cephe şartı olduğundan ifrazının mümkün olmaması sebebiyle ticaret alanına dönüştürülmesini ve Değer Artış Payı Yönetmeliğine tabi olmaması talebinin tetkikinde; Belediye Meclisinin 07/10/2021 tarih 134 sayılı kararı ile yapılan revizyon imar planından önce ilgili taşınmaz konut dışı kentsel çalışma alanında kalmaktadır. Planlı alanlar imar yönetmeliğinin parsel büyüklüğünün belirlendiği 6. Maddesinde konut dışı kentsel çalışma alanı 40 metre parsel cephe, derinlik, 2000 m² büyüklük şartı bulunduğundan revizyon imar planı yapılmadan önceki imar durumuna göre parsel ifraz edilemediğinden, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin gösterim teknikleri başlıklı 10. Maddesinin 3. Bendi; "Gösterim listesine ilişkin teklif niteliğinde olan, öz nitelikler ve kodlamalar ile planların özelliği gereği ihtiyaç duyulacak gösterim tür ve tipi Bakanlıkça değerlendirilerek uygun görülen gösterimler, Bakanlığın internet sayfasında ilan edilir. Bakanlıkça ilan edilmeyen gösterim planlarda uygulanamaz." Hükmü gereğince konut dışı kentsel çalışma alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planında gösterilip 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilmediğinden bu kullanıma en uygun gösterim olan toplu işyeri alanı olarak planlandığından fonksiyon değişiklikleri imar kanunu ve imar planı değişikliklerin değer artış payı yönetmelik kapsamında değer artışına tabi olduğundan talebin oybirliğiyle reddine,

Alınan karardır.

Haydar ALPAT
Belediye Başkan V.



İbrahim YEŞİLYAYLA
Katip



Oktay YILMAZ
Katip

