

**BAŞÇİFTLİK BELEDİYESİ**  
**(TOKAT)**  
**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**  
**(ÖLÇEK: 1/1000)**

Tokat ili Başçiftlik ilçesi Cumhuriyet Mahallesi 7001, 7002, 2788 parseller ile Sinanpaşa mahallesi 2638 , 5328, 7309 -7310-7311 -2653-2658-2659 parsellerde imar planının uygulanmasını kolaylaştırmak adına Belediyesince imar planı değişikliği talep edilmiştir.



Şekil 1: Cumhuriyet ve Sinanpaşa mahallerinde değişikliğe konu parseller ve Çevresine Ait Uydu Görüntüsü

Şekil 1 de işaretlenmiş olan parseller 5 ayrı bölgede bulunmasına rağmen iki plan değişikliğinden kaynaklanan onama sınırlarını içermektedir.

1. ITRF 96\_36/3 koordinat sisteminde; 1/1000 ölçekli uygulama imar planının G38d-24-a-2-d paftasında 4 490 400-4 490 600 (x), 598 800-598 900 (y) koordinat değerleri arasında kalan Cumhuriyet Mahallesi 7001 ve 7002 parseller E=1.60 Y<sub>ençok</sub> =12.50 m yapılaşma haklarına sahip ticaret + turizm alanı olarak planlıdır.

Arsa niteliğindeki parsellerden 7001 parsel 745.54 m<sup>2</sup>, 7002 ise 587.54 m<sup>2</sup> tapu alanına sahiptir. konum itibariyle ana yol güzergahlarının dışında meskun konut alanları içerisinde bulunan parsellerde ticaret + turizm fonksiyonunun yer alması sosyal yapı açısından uygun bulunmamaktadır. Yaşanabilecek sorunları ortadan kaldırmak adına söz

konusu parsellerin fonksiyonunun ticaret + turizmden meskun konut alanına dönüştürülmesi talep edilmiştir.



Şekil 2: Cumhuriyet Mahallesi 7001 ve 7002 parseller ve çevresinin onanlı imar planındaki durumu

Onanlı imar planındaki yapılaşma hakları sabit kalmak kaydıyla meskun konut alanına dönüştürülmesi talep edilen 7001-ve 7002 parsellerdeki yoğunluk artışı (745.54 + 587.54= 1333.08 m<sup>2</sup> tapu alanı ; 1338 .08x1.6 = 2132.93 m<sup>2</sup> emsal alanı ; 2132.93/30 = 71.10 kişi ) 71 kişi olarak hesaplanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna göre 0-75000 nüfus aralığında bulunan Başçiftlik için kişi başı sosyal ve teknik altyapı alanı 20.25 m<sup>2</sup> dir. Bu durumda plana 71x20.25 =1437.75 m<sup>2</sup> sosyal ve teknik altyapı alanının 500 m etki alanı içerisinde plana ilave edilmesi gerekmektedir.

7001 ve 7002 nolu parseller esas alınarak 500m yarıçaplı alan tarandığında Sinanpaşa Mahallesi 2638 - 5328 parseller, Cumhuriyet mahallesi 2788 parsel uygun bulunmuş ve mülk sahiplerinin muvafakatları alınarak plan değişikliğine konu edilmiştir.

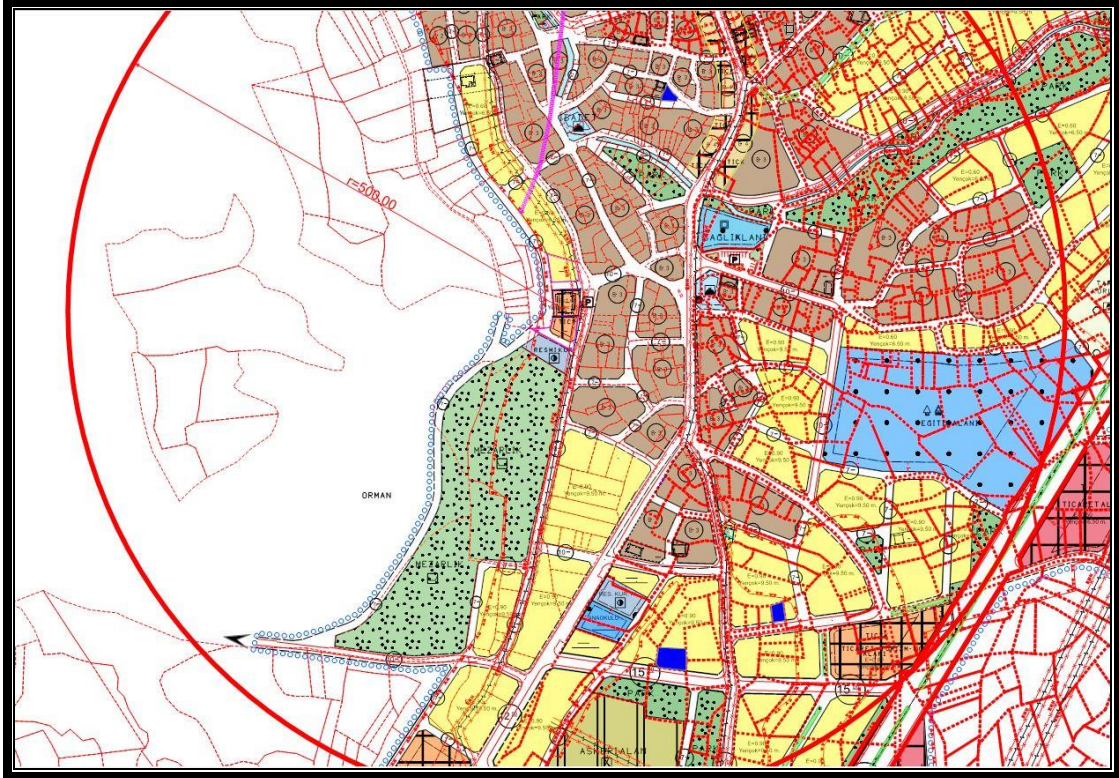
Bu doğrultuda :

-1/1000 ölçekli uygulama imar planının G38d-24-a-2-c paftasında 4 490 200-4 490 300 (x) , 599 000-599 100 (y) koordinat değerleri arasında kalan Sinanpaşa Mahallesi 2638 parselin E= 0.90 Yençok =9.50 m yapılaşma şartlarına sahip gelişme konut alanı olarak planlı bulunan 288 m<sup>2</sup> lik kısmı ;

-1/1000 ölçekli uygulama imar planının G38d-24-a-2-a , paftasında 4 490 700-4 490 800 (x) , 598 900-599 000 (y) koordinat değerleri arasında kalan Cumhuriyet Mahallesi 2788 parselin B-3 yapılaşma şartlarına sahip meskun konut alanı olarak planlı 138.63m<sup>2</sup> lik kısmı ile kuzeyindeki 15.95m<sup>2</sup> tescil harici alanla birlikte toplam 154.58 m<sup>2</sup> lik alan ;

-1/1000 ölçekli uygulama imar planının G38d-24-a-2-d paftasında 4 490 100-4 490 200 (x) , 598 800-598 900 (y) koordinat değerleri arasında kalan Sinanpaşa Mahallesi 5328

nolu parselin  $E= 0.90$  Yençok  $=9.50$  m yapılaşma şartlarına sahip gelişme konut alanı olarak planlı kısmından imar yoluna cephe olacak biçimde  $391.18$  m<sup>2</sup> lik kısmı park alanı olarak planlanmak suretiyle imar planının nüfus ve sosyal teknik altyapı dengesi sağlanmıştır.



Şekil 3: 7001 ve 7002 nolu parsellerin 500m yarı çaplı etki alanı (kırmızı daire) ve sosyal teknik altyapı alanı olarak planlanması istenen Sinanpaşa Mahallesi 2638 - 5328 parseller, Cumhuriyet mahallesi 2788 parsellerin konumları (mavi boyalı alanlar)

**Tablo 1:** Park Alanı Olarak Planlanan Parsellerin Onalı İmar Planındaki Yapılaşma Hakları Ve Emsal Alanı Hesapları

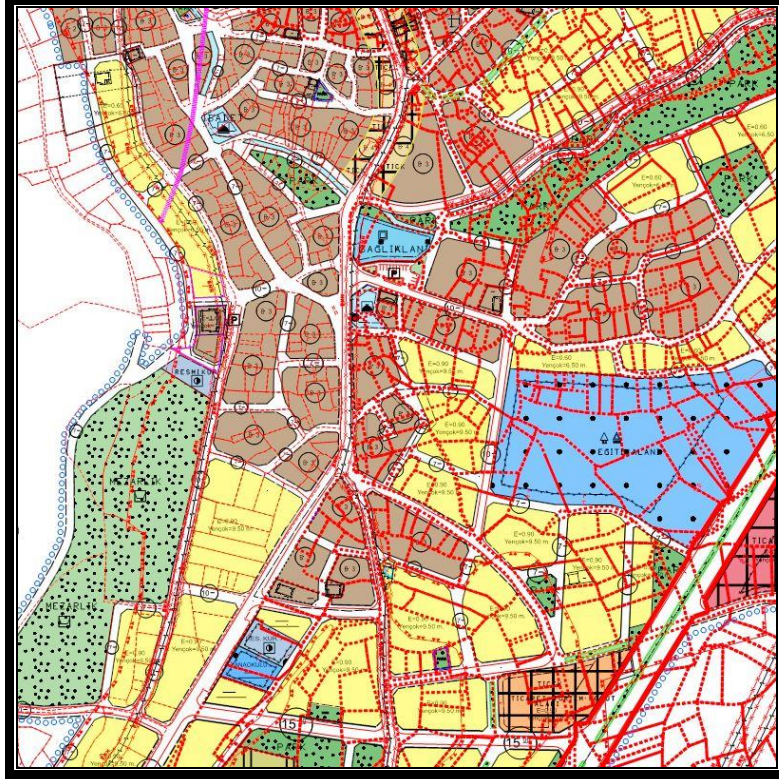
Parsel No	Nitelik	Tapu Alanı (m <sup>2</sup> )	Konut Alanı Olarak Planlı Kısım (m <sup>2</sup> )	Emsal	Emsal Alanı (m <sup>2</sup> )
2788	bahçe	236	154.58* (138.63+15.95)	3	463.74
2638	ahşap samanlık ve arsa	288	226.68	0.9	204.01
5328	tarla	1846	391.18	0.9	352.06
Toplam			772.44		1019.81

\*Tescil harici alanla birlikte

$1019.81$  m<sup>2</sup> emsal alana sahip konut alanlarında yaşayacak kişi sayısı  $34$  ( $1019.81/30=33.99$ kişi) olarak hesaplanmıştır. Bu durumda  $34$  kişinin yaşayacağı konut alanı plandan kaldırılarak park alanı olarak planlanmıştır.

7001-ve 7002 parsellerin  $E= 1.60$  yençok  $=12.50$ m yapılaşma şartları ile meskun konut alanı olarak planlanmasından kaynaklanan nüfus artışının  $71$  kişi olduğu düşünüldüğünde , plana ilave edilen ve plandan kaldırılan konut alanlarında yaşayacak nüfus değişimi  $71-34=37$  kişi olarak hesaplanmıştır.  $37$  kişi için gerekli sosyal ve teknik altyapı alanı  $37 \times 20.25=749.25$  m<sup>2</sup> olup 2788-2638-5328 parsellerde park alanı olarak planlanan kısımlar

ise 772.44 m<sup>2</sup> dir. Bu durumda ihtiyaçtan daha fazla 772.44- 749.25 =23.19 m<sup>2</sup> yeşil alan plana ilave edilmiş olup planın nüfus – sosyal teknik altyapı dengesi açısından olumlu bir sonuç ortaya çıkmıştır.



Şekil 4: Meskun konut alanı olarak planlanan 7001 ve 7002 nolu parseller ile park alanı olarak planlanan 2638 – 5328- 2788 parsellerin imar planı değişikliği sonrası durumu

Aşağıda sunulan tabloda 7001-7002-2638-2788-5328 parsellerin onanlı imar planı ile plan değişikliği arasındaki alan kullanımı değişimleri özetlenmiştir.

Tablo 2: 7001-7002-2638-2788-5328 parsellerin onanlı imar planı ile plan değişikliği arasındaki alan kullanımı değişimleri

Alan Kullanımı	Onanlı plan( m <sup>2</sup> )	İmar planı değişikliği( m <sup>2</sup> )	Fark ( m <sup>2</sup> )
Ticaret + Turizm Alanı	1333.08	-	-1333.08
Meskun Konut Alanı (E=1.6)	-	1333.08	+1333.08
Meskun Konut Alanı (B-3)	154.58	-	-154.58
Gelişme Konut Alanı ( E=0.90)	617.86	-	-617.86
Park Alanı	-	772.44	+772.44

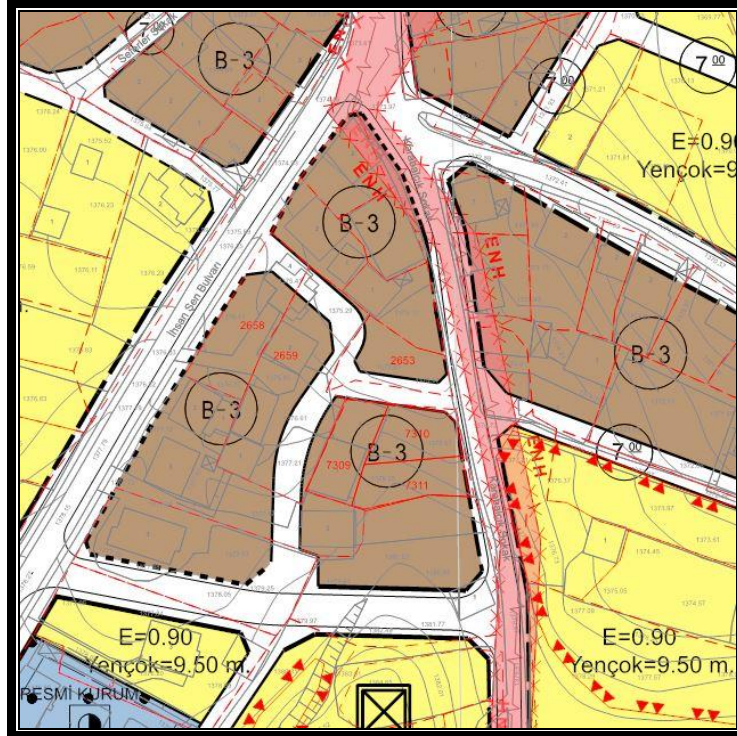
Tablo-2 den de anlaşılacağı üzere 7001-7002-2638-2788-5328 parselleri kapsayan 3 onama sınırında hazırlanan imar planı değişikliği ile ticaret +turizm alanları ile B-3 yapı nizamlı meskun konut alanı ve E=0.90 yapılaşma hakkına sahip gelişme konut alanlarında azalma buna karşılık E=1.60 yapılaşma hakkına sahip gelişme konut alanları ile park alanlarında artış söz konusu olmuştur.

2. ITRF 96\_36/3 koordinat sisteminde 1/1000 ölçekli uygulama imar planının G38d-24-a-2-d paftasında 4 490 200- 4 490 400(x), 598 800-599 100 (y) koordinat değerleri arasında kalan Sinanpaşa Mahallesi 7309 -7310-7311 -2653-2658-2659 parsellerin içerisinde kaldığı B-3 yapılaşma şartlarına sahip imar adalarında Belediyesince mevcut yol durumu ve yapılaşmalar dikkate alınarak imar planı değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Sinanpaşa Mahallesi 7309-7310-7311-2653-2658-2659 parsellerin içerisinde bulunduğu alan onanlı imar planında B-3 yapı nizamına sahip meskun konut alanı olarak planlı 3 imar adasından oluşmaktadır. 2658 ve 2659 parsellerin üzerinde halihazırda bulunan bina imar yolunun açılmasına imkan vermemekte, 2659 parsel içinden geçen 7m en kesitli yaya yolu ile bölünmekte ve yolun doğusunda kalan yaklaşık 82.33m<sup>2</sup> lik kısım 7309 parsel ile şuyulu olmaktadır. Bu durum planlanan yolların rızai terklerle açılmasına engel olmaktadır.

Tüm bu sorunları çözmek adına 7309-7310-7311-2653-2658-2659 parsellerin bulunduğu 3 imar adasında imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan imar planı değişikliği 2653 parsel ile 7309 ve 7310 parsellerin arasında planlı olan 7m en kesitli yaya yolu düzgün bir güzergahla planlanmıştır; Karabalçık Sokak ile İhsan Şen Caddesi birbirine bağlanmıştır. Bu sayede 2658-2659 parsellerde halihazırda bulunan ve onanlı planda üzerinden yol geçen bina kurtarılmış, doğu batı doğrultulu yaya yolunun uygulanma şansı arttırılmıştır.



Şekil 5: Sinanpaşa Mahallesi 7309-7310-7311-2653-2658-2659 parseller ve Komşu Parsellerin Onanlı İmar Planındaki Durumu

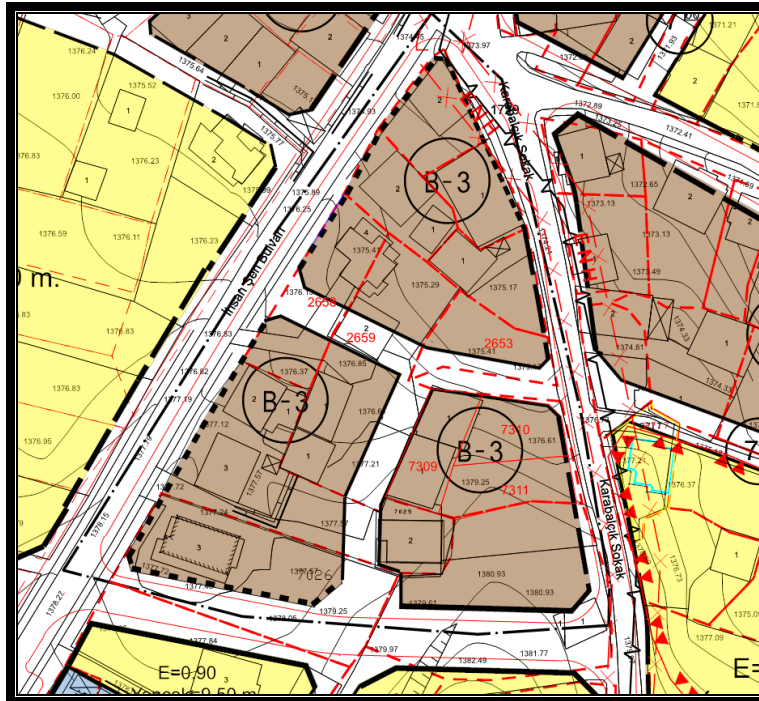
2659 nolu parseli bölen ve şuyuya sebep olan kuzey –güney doğrultulu yaya yolu da 7309 nolu parsel sınırları ve mevcut yapılar esas alınmak suretiyle revize edilmiş , bu sayede şuyyu ortadan kaldırılmış ve düzgün bir güzergah elde edilmiştir.

Aşağıda sunulan tabloda Sinanpaşa Mahallesi 7309-7310-7311-2653-2658-2659 Parsellerin bulunduğu konut alanlarının onanlı imar planı ve plan değişikliği arasındaki alan kullanımı değişimleri özetlenmiştir.

Tablo 3: Sinanpaşa Mahallesi 7309-7310-7311-2653-2658-2659 parselleri kapsayan imar adalarında onanlı imar planı ve plan değişikliği arasındaki alan kullanımı değişimleri

Alan Kullanımı	Onanlı plan (m <sup>2</sup> )	İmar planı değişikliği (m <sup>2</sup> )	Fark (m <sup>2</sup> )
Meskun konut alanı ( B-3)	5910.98	5868.05	- 42.93

Tablodan da anlaşılacağı üzere , 7309-7310-7311-2653-2658-2659 parseller ve çevresi için hazırlanan imar planı değişikliği ile B-3 yapı nizamlı meskun konut alanları 42.93 m<sup>2</sup> azalmıştır. Bu durumun projeksiyon nüfusuna etkisi  $42.93/30= 1.43$  kişi azalma olarak yansımıştır.



Şekil 6: Sinanpaşa Mahallesi 7309-7310-7311-2653-2658-2659 parseller ve Komşu Parsellerin İmar Planı Değişikliği Sonrasındaki Durumu

Sinanpaşa Mahallesi 7309-7310-7311-2653-2658-2659 parsellerin bulunduğu konut alanlarında ve yaya yollarında yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği nazım plan ana kararlarını bozan bir değişiklik olmadığından , söz konusu parseller için 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmasına gerek yoktur.

## GENEL DEĞERLENDİRME :

Yukarıda iki ana başlık altında gerekçeleri açıklanan imar planı değişiklikleri Başçiftlik Belediyesinin talepleri üzerine hazırlanmıştır.

Hazırlanan iki imar planı değişikliği birlikte değerlendirildiğinde , onanlı imar planı ve plan değişikliği arasındaki alan kullanımı değişimlerine ilişkin özet tablo4 de sunulmuştur.

**Tablo 4:** Cumhuriyet Mahallesi 7001, 7002, 2788 parseller ile Sinanpaşa mahallesi 2638, 5328, 7309 -7310-7311 -2653-2658-2659 parseller ve çevrelerinin onanlı imar planı ve plan değişikliği arasındaki alan kullanımı değişimleri

Alan Kullanımı	Onanlı plan ( m <sup>2</sup> )	İmar planı değişikliği ( m <sup>2</sup> )	Fark ( m <sup>2</sup> )
Ticaret + Turizm Alanı	1333.08	-	-1333.08
Meskun Konut Alanı (E=1.6)	-	1333.08	+1333.08
Meskun Konut Alanı (B-3)	6065.56	5868.05	-197.51
Gelişme Konut Alanı ( E=0.90)	617.86	-	-617.86
Park Alanı	-	772.44	+772.44

Hazırlanan imar planı değişikliklerinin konut alanlarındaki nüfus projeksiyonuna etkisi 71 kişilik artış ve 35 (34+1) kişi azalış birlikte değerlendirildiğinde toplamda 36 kişilik bir artış ortaya çıkmaktadır.

Mekânsal planlar yapım yönetmeliği Ek-2 tablosuna göre projeksiyon nüfusu 6000 olan Başçiftlik için kişi başına düşen sosyal ve teknik altyapı alanları kişi başı 20.25 m<sup>2</sup> olup, artan 36kişi için  $36 \times 20.25 = 729$  m<sup>2</sup> sosyal ve teknik altyapı alanının plana ilave edilmesi gerekirken 772.44 m<sup>2</sup> park alanı plana ilave edilmiştir. Bu sayede hazırlanan imar planı değişiklikleri ile  $772.44 - 729 = 43.44$  m<sup>2</sup> yeşil alan plana ilave edilmiş olup planın nüfus – sosyal teknik altyapı dengesi açısından olumlu bir sonuç ortaya çıkarılmıştır.

Hazırlanan İmar planı değişiklikleri Belediye tarafından talep edildiğinden , “22.11.2025 tarih 33085 Sayılı Resmî Gazetede yayınlanan “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği “hükümlerindeki değer artış payından muaftır.

#### PLAN NOTLARI :

1. Plan Notlarında Hüküm Bulunmayan Durumlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve Buna Bağlı Çıkarılan Yönetmelik Hükümleri İle Başçiftlik 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon İmar Planı Hükümleri Geçerlidir.
2. “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” Hükümlerine Uyulması Zorunludur.

Tokat ili Başçiftlik ilçesi Cumhuriyet Mahallesi 7001,7002,2788 parseller ile Sinanpaşa mahallesi 2638, 5328, 7309,7310,7311,2653,2658,2659 parsellerde, ITRF 96\_36/3 koordinat sisteminde 1/1000 ölçekli uygulama imar planının G38d-24-a-2-a , G38d-24-a-2-c G38d-24-a-2-d paftalarında Başçiftlik belediyesinin talebi üzerine tarafımdan hazırlanmış bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri , raporu ile bir bütün olup; 3 takım şeklinde 3194 sayılı imar kanununun 8-b maddesi gereğince uygun görüldüğü takdirde onanmak üzere Başçiftlik Belediye Meclisi’ne sunulmuştur.

Neslihan DEMİRDÖVEN TUTMAZ  
ŞEHİR PLANCISI