

**BAŞÇİFTLİK BELEDİYESİ**  
**(TOKAT)**  
**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**  
**(ÖLÇEK: 1/5000)**

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

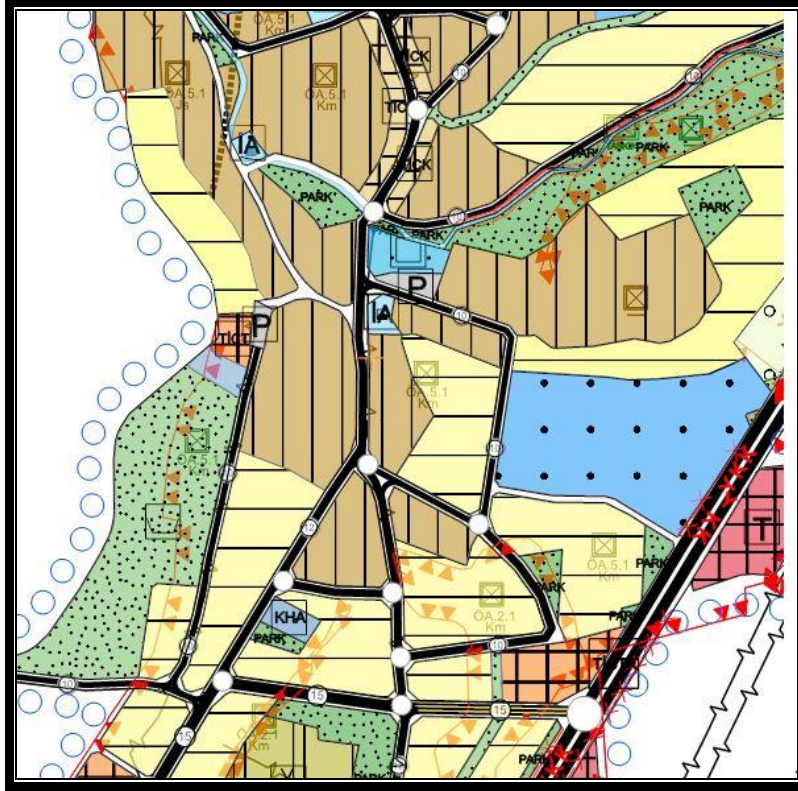


*Şekil 1: Cumhuriyet ve Sinanpaşa mahallerinde değişikliğe konu parseller ve Çevresine Ait Uydu Görüntüsü*

ITRF 96\_36/3 koordinat sisteminde;1/5000 ölçekli nazım imar planının G38d24a paftasında 4 490 400-4 490 600 (x), 598 800-598 900 (y) koordinat değerleri arasında kalan Cumhuriyet Mahallesi 7001 ve 7002 parseller 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 yüksek yoğunluklu meskun konut alanına dönüştürülmesi talep edilmiştir.

Onanlı imar planındaki yapılaşma hakları sabit kalmak kaydıyla meskun konut alanına dönüştürülmesi talep edilen 7001-ve 7002 parseller nazım imar planı değişikliği ile yüksek yoğunluklu konut alanına dönüştürmüş , bu değişiklikten kaynaklanan yoğunluk artışı 71 kişi olarak hesaplanmıştır.



**Şekil 2:** Plan Değişikliğine Konu Parseller Ve Çevresinin Onanlı İmar Planındaki Durumu

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna göre 0-75000 nüfus aralığında bulunan Başçiftlik için kişi başı sosyal ve teknik altyapı alanı  $20.25 \text{ m}^2$  dir. Bu durumda plana  $71 \times 20.25 = 1437.75 \text{ m}^2$  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 1/5000 ölçekli nazım imar planının G38d-24-a paftasında ;

- 4 490 200-4 490 300 (x) , 599 000-599 100 (y) koordinat değerleri arasında kalan Sinanpaşa Mahallesi 2638 parselin orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlı bulunan  $288 \text{ m}^2$  lik kısmı ;

- 4 490 700-4 490 800 (x) , 598 900-599 000 (y) koordinat değerleri arasında kalan Cumhuriyet Mahallesi 2788 parselin yüksek yoğunluklu meskun konut alanı olarak planlı  $138.63 \text{ m}^2$  lik kısmı ile kuzeyindeki  $15.95 \text{ m}^2$  tescil harici alanla birlikte toplam  $154.58 \text{ m}^2$  lik alan ;

- 4 490 100-4 490 200 (x) , 598 800-598 900 (y) koordinat değerleri arasında kalan Sinanpaşa Mahallesi 5328 nolu parselin orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlı kısmından  $391.18 \text{ m}^2$  lik kısmı park alanı olarak planlanmak suretiyle imar planın nüfus ve sosyal teknik altyapı dengesi sağlanmıştır.

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

Tablo 1: 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
Yüksek Yoğ.Meskun Konut Al.	154.58	1333.08	+1178.5
Orta Yoğ. Gelişme Konut Alanı	617.86	-	-617.86
Park Alanı	-	772.44	+772.44

Tablo-1 den de anlaşılacağı üzere 7001-7002-2638-2788-5328 parselleri kapsayan 3 onama sınırında hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ticaret +turizm alanları ile orta yoğunluklu gelişme konut alanlarında azalma buna karşılık , yüksek yoğunluklu meskun konut alanları ile park alanlarında artış söz konusu olmuştur.

7001-ve 7002 parsellerin yüksek yoğunluklu meskun konut alanı olarak planlanmasından kaynaklanan nüfus artışının 71 kişi olduğu, ve plandan kaldırılarak park olarak planlanan konut alanlarında yaşayacak nüfusun 34 olduğu bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinden kaynaklı nüfus değişiminin  $71-34=37$  kişi olduğu 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 çıkarılmıştır.

#### 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 parsellerde, ITRF 96\_36/3 koordinat sisteminde 1/5000 ölçekli nazım imar planının G38d-24-a paftasında Başçiftlik Belediyesinin talebi üzerine tarafımdan hazırlanmış bulunan 1/5000 ölçekli nazım 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