



T.C.
ÇORUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI



TOPLANTI DÖNEMİ	2016/ EYLÜL
TARİHİ	01.09.2016
GÜNÜ	PERŞEMBE
TOPLANTI	09
BİRLEŞİM	09
OTURUM	09
KARAR NO	128
MADDE	20
Teklif Eden Müdürlük	İMAR KOMİSYONU
Tarih ve No	26.08.2016
Konusu	Hitit Üniversitesi kuzey kampusu ve İlçe Bağları arasında plan değişikliği.

K A R A R :

Başkan, İlçe Mahallesi sınırları içerisinde, Çevre Yolu, Dr. İlhan Gürel Cadde, Binevler 1. Cadde ve Hitit Üniversitesi Kuzey Kampüsü arasında kalan İlçe Bağları için plan müellifince hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifine ilişkin İmar Komisyonunca yapılan incelemede;

Güncel İmar planlarında; plan değişikliğine konu alan Taks: 0.08, Kaks: 0.16, hmax: 6.50 yapılaşma koşullarında Bağ Alanı olarak planlı olduğu,

Plan notlarında ise;

- İfraz ile yeni oluşacak parsellerde parsel büyüklüğü 1000 m² 'den az olamaz.
- Zemin üstündeki katta, zemin katta uygulanan TAKS'ın yarısını aşmamak şartıyla sundurma yapılabilir. Sundurma genişlikleri 1.50 metreyi geçemez. Taban Alanına kolon oluşturularak sundurma yapılamaz.

- 1000 m² büyüklükteki parselde bir ailenin yaşamasına elverişli bir birim konut yapılabilir. Dış bağlantı yapılarak veya başka bir şekilde birden fazla konut kullanımı oluşturulmaz, kat irtifakı yapılamaz.

- İki farklı parsel tevhit edilmeksizin, her iki parsel maliklerinin noter tasdikli muvafakatı bulunması halinde Bitişik Nizam yapı yapılabilirler.

- İki kattan fazla inşaat yapılamaz. Çatı piyesi yapılabilir.

- Parsellerin sınırlarına yapılacak duvar yüksekliği yönetmeliğin öngördüğü yüksekliği aşamaz.

- Parsel içinde bina haricinde yapılacak müştemilat binaları toplam inşaat alanına dahildir.

- Bu alanda öngörülen bir parselde yapılabilecek toplam inşaat alanı 250 m² yi geçemez hükmü kaldırılmıştır.

- Toplam inşaat alanında meydana gelen artışın Belediye hizmetlerine getireceği yük dikkate alınarak Değişim Ortaklık Payı alınır.

Şeklinde plan notu bulunduğu yapılan incelemelerde tespit edilmiştir.

Plan değişikliği teklifinde;

- Parsellerin yapılaşma koşulları TAKS:0.12, KAKS:0.24, Yençok: 2 kat olarak yeniden düzenlenmiş olup Düşük Yoğunluklu Konut Alanı (Bağ Alanı) olan kullanım kararında bir değişiklik yapılmamıştır. Ayrıca planlama alan sınırları içerisinde kalan yollar 15.00, 10.00 ve 7.00 metre genişliklere sahip olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Plan notlarında ise;

- 1/1000 ölçekli Çorum (Merkez) İlçe Bağları Uygulama İmar Planı Revizyon sınırları dahilinde kalan alanda bu planının yürürlüğe girdiği tarihten önceki plan ve plan notlarının tamamı bu plan yürürlüğe girdiği andan itibaren hükümsüz olup bu plan ve plan hükümleri kapsamında yer almayan konularda: 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bu kanunun ilgili yönetmelikleri, 2872 Sayılı Çevre Kanunu Ve Uygulama Yönetmelikleri, Planlı Planlar Tip İmar Yönetmeliği ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

• Enerji nakil hatları ve koruma kuşakları altında kalan parsellerde ilgili kurum ve/veya kuruluştan uygun görüş alınmadan yapılaşma yapılamaz.

• İfraz ile oluşturulacak parsellerde parsel büyüklüğü 1000 m²'den küçük, parsellerin yola bakan cepheleri 20 m. den dar olamaz.

• 1000 m² büyüklükteki parselde bir ailenin yaşamasına elverişli bir birim konut yapılabilir. Dış bağlantı yapılarak veya başka bir şekilde birden fazla konut kullanım oluşturulamaz, kat irtifakı / mülkiyeti kurulamaz.

• Ancak parsellerin tek ada tek parsel oluşacak şekilde tevhit edilmesi (birleştirilmesi) durumunda site tarzı yapılaşmalara müsaade edilir. Tek ada/parsel şeklinde oluşan parseller üzerinde apartman tarzı yapılaşmaya (Dikey kat İrtifakı/Mülkiyeti) izin verilmeyecek olup yatay (yaygın) Kat İrtifakı/Mülkiyeti kurularak bir parsel üzerinde birden fazla yapılaşmaya izin verilir ancak her bir bağımsız bölüm (Bina) arası mesafe min. 10.00 metre olacaktır. Parsel üzerindeki bağımsız bölüm sayısı her 1000m² için max. 1 adet olarak belirlenecektir. Ayrıca site tarzı yapılaşmalarda parsel büyüklüğünün min. her 40 m² sine 1 ağaç hesabı oluşacak şekilde ağaç dikilecektir. Site tarzı yapılaşmalarda her bir bağımsız bölüm için 1 araç olacak şekilde otopark ihtiyacı belirlenecek ve otopark ihtiyaçları parsel içerisinde karşılanacaktır.

• Komşu parsellere ve yollara minimum yaklaşma mesafesi 5 metredir. Ancak mevcut kadastral parsellerde 5'er metre çekme mesafesi uygulandığında çekme mesafelerinin içerisinde kalan kısmın yapılaşmaya uygun olmaması ve çekme mesafelerinin içerisinde kalan alanın genişliği en geniş bölümde 6 metrenin altına düşmesi durumunda parsel şekilleri de göz önünde bulundurularak yan bahçe çekme mesafeleri 3 metreye düşürülebilir. Çekme mesafelerini belirlemeye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkili olup çekme mesafeleri imar çapında belirlendiği şekli ile uygulama yapılır.

• İki parsel tevhit edilmeksizin, her iki parsel maliklerinin noter tasdikli muvafakatı bulunması halinde bitişik yapı yapılabilirler.

• Yapılar; yapı yaklaşma mesafeleri ihlal edilmemek şartı ile parselin istenilen yerine yapılabilir.

• Yapıların yola yaklaşma mesafesi planda öngörüldüğü ölçüde ise yoldan kotlandırma yapılır. Aksi takdirde yola yaklaşma mesafesinin daha fazla olması durumunda kotlandırma tabii zeminden yapılır. Kottan dolayı bodrum kat tabii zeminde açığa çıkarılamaz.

• İki kattan fazla inşaat yapılamaz. Çatı piyesi yapılabilir.

• Parsellerin sınırlarına yapılacak duvar yüksekliği yönetmeliğin öngördüğü yüksekliği aşamaz.

• Parsel içinde bina haricinde yapılacak müştemilat binaları toplam inşaat alanına dahildir.

• Toplam inşaat alanında meydana gelen artışın Belediye hizmetlerine getireceği yük dikkate alınarak Değişim Ortaklık Payı alınır. Şeklinde İmar Komisyon Raporunu oya sunmuştur.

Yapılan işaretle oylama sonunda; İlçe bağları için plan müellifince hazırlanan 1/5000 Ölçekli (NİP; 5791,2) Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli (UİP; 5792,3) uygulama imar planı değişikliği teklifi, 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince Meclisçe OY BİRLİĞİYLE onanmıştır.

Meclis Başkanı
Belediye Başkan V.
Zeki GÜL

Katip
İsmail AKGÖZ

Katip
Süreyya DAŞCI COŞGUNSU