



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	135
MADDE	27
Teklif Eden Müdürlük	İMAR KOMİSYONU
Tarih ve No	31.08.2016
Konusu	Yaklaşık 36 hektarlık alanda plan değişikliği yapılması.

K A R A R :

Başkan, Çorum İli, Merkez İlçesi, Çepni, Çöplü, Kunduzhan Mahalleleri dahilinde, Akşemsettin Caddesi, Osmancık ve İnönü caddesi, Akpınar caddesi ve mezarlık alanı arasında kalan yaklaşık 36 hektarlık alan için plan müellifince hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifine ilişkin İmar Komisyonunca yapılan incelemede;

02.06.2014 Tarih 71 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış olan güncel İmar planlarında Emsal: 2.00, h.max: serbest yapılaşma koşullarında konut alanı, emsal: 2.50, h.max: serbest yapılaşma koşullarında zemin kat ticaret yapılabilen konut alanları, emsal: 1.50, h.max: 2 kat Ticaret Alanı planlandığı, konut ve ticaret alanlarında kapalı ve açık otopark alanlarının kendi parseli içerisinde planlanarak vaziyet planında gösterildiği, ayrıca alanda, eğitim tesis alanları, sağlık tesis alanları, ibadet alanları, sosyal ve kültürel tesis alanları, park, katlı otopark alanları planlandığı, ayrıca plan notlarında;

1.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 Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve diğer ilgili mevzuat hükümleri ile 1/1000 ölçekli Çorum (Merkez) Uygulama İmar Planı plan hükümlerine uyulacaktır.

2.T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 27.08.2013 tarihinde onanan, Çorum İli Merkez İlçesi, 70 hektarlık alanda yapılacak imar planına esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hükümlere uyulacaktır.

3.Parsel bazında, jeolojik- jeoteknik etüt yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

4.Bu imar planı ekte verilen açıklama raporu ve vaziyet planı paftaları ile bütündür.

5.Vaziyet planında, ticaret ve konut adalarında gösterilen kitle, otopark ve bahçe düzenlemelerine uyulması esastır. Uygulamaya dönük tüm projeler, vaziyet planına uygunluğu Çorum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce onaylanmadan yapılamaz. Çorum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, imar planı üzerinde belirtilen emsal değerini aşmamak kaydı ile vaziyet planında değişiklik yapmaya yetkilidir.

6.Farabi Caddesi boyunca belirlenen Ticaret + Konut Alanlarında belirlenmiş olan blok nizamlı yapılarda asmakat yapılması zorunludur. Blok yapı nizamlarında plan ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak bodrum yapılabilir.

7.İmar planında belirtilen emsal doğrultusunda kitleler belirlenmiştir. Yönetmelik hükümlerinde yer alan emsale dahil olmayan alanların kapladığı alan miktarı, imar planında belirtilen emsal miktarını aşmamak kaydıyla bodrum, asma kat, kapalı çıkma gibi kullanımlarda kullanılabilir.. Kitle taban alanı hiçbir şekilde büyütülemez.

8.İmar planında, kent merkezi kıyısında kalan ve mevcut imar planındaki durumu korunmuş olan bitişik nizam ticaret alanlarında, bu plan kapsamında yeni bir karar alınmamış olup, mevcut uygulamalara göre işlem yapılacaktır.

9.Konut alanı ve konut+ticaret alanı kullanımlarında kat adedi blok üzerinde belirlenmiş olup, kat yüksekliği için ada bazında binaların birbirleriyle uyumu düşünülerek ve yönetmelikte belirtilen sınırlar aşılmamak üzere kat yüksekliğini belirlemede İmar ve Şehircilik Müdürlüğü takdire yetkilidir.

10.Plan ekinde verilen vaziyet planı esaslarına uygun olarak, Ticaret ve Konut+ Ticaret alanlarında gösterilen, birden fazla blok yapı önerilen yapı adaları ve parsellerde, ticari amaçla kullanılmak üzere blok yapıların arası bodrum, zemin ve asmakatı geçmemek kaydı ile birleştirilecektir.

11.Blok yapı nizamlı konut adalarında yer alan yapılarda, taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile açık ve /veya kapalı çıkma yapılabilir. Kapalı çıkmalar 0,50 metreyi geçemez.

12.Konut alanlarında ticari faaliyetlere izin verilemez.

13.Ticaret alanlarında, ticari amaçlı yapılar, bürolar, işhanları, gazino, lokanta, çarşı, mağazalar, bankalar, oteller, sinema, tiyatro gibi kültürel sosyal tesisler ve yönetimle ilgili tesisler ve benzeri yapılar yapılabilir.

14.Otopark yönetmeliğine uyulacaktır. Ancak konut alanlarında her bir daire için 1 adet otopark alanı, ticaret alanları için otopark yönetmeliğinde belirtilen esaslar doğrultusunda, konut+ ticaret alanlarında ise; her bir daire için 1 otopark, ticaret alanı için otopark yönetmeliğinde belirtilen esaslara uygun otopark yapılması zorunludur.

15.Sağlık Tesis Alanlarında, Emsal= 1,00, kat yüksekliği ise vaziyet planında belirlenecektir.

16.Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarında, Emsal= 1,00 kat yüksekliği ise vaziyet planında belirlenecektir.

17.İbadet yeri olarak planlı alanlarda, emsal ve kat yüksekliği vaziyet planında belirlenecektir.

18.Eğitim Tesis Alanlarında, kreş, anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, meslek ve teknik Eğitim Alanları ile özel okullar yapılabilir. Emsal= 1,00 kat yüksekliği ise vaziyet planında belirlenecektir.

19.Park alanı içerisinde kalan tescilli yapılar Çorum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmak kaydı ile ticaret ve günübirlik tesisi olarak kullanılabilir.

20.Parsel bazında yapılaşmalarda yola cephesi olmayan komşu parsel sınırına bahçe duvarı yapılamaz.

Şeklinde plan notları olduğu anlaşılmıştır.

Plan değişikliği teklifinde;

Plan üzerinde belirlenmiş olan bina kitlelerinin mimari tasarım açısından esneklik sağlamadığı, bu durumun tek tip ve bölgenin ihtiyaçları karşılamayacak nitelikte yapılaşmalara sebebiyet vereceğinden hareketle plan üzerinde yer alan blok kitleri kaldırılarak bunun yerine parseller için vaziyet planını ve plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde yapı yaklaşma sınırları belirlenmiştir. Plan üzerinde belirtilen Taks ve Emsal değerlerini aşmamak koşulu ile binaların bu yapı yaklaşıma sınırları içerisinde yapılması öngörülmüştür.

Ayrıca Farabi Caddesinden cephe alan, emsal: 2.50, h.max: serbest yapılaşma koşullarında zemin kat ticaret yapılabilen konut alanı olarak planlı olan kısımda zeminde ticaret olarak yapılması öngörülen küteller planda korunmuştur. Üst katlarda konut olarak yapılması öngörülen blok kütelleri kaldırılmış olup üst katlar plan üzerinde belirtilen kısım içerisinde ilgili yönetmelikler çerçevesinde kalan inşaat hakkını kullanacak şekilde yapılacaktır.

Ek olarak plan değişikliği kapsamında Kunduzhan Mahallesi 2700 ada 1 parselin Ticaret Alanı ve 4469 ada 1 parselin Sağlık Tesis Alanı olan kullanım kararları "Belediye Hizmet Alanı" olarak değiştirilmiştir.

• Bütün bu yapılan değişiklikler neticesinde plan notları revize edilmiş olup plan notları;

1-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 Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve diğer ilgili mevzuat hükümleri ile 1/1000 ölçekli Çorum (Merkez) Uygulama İmar Planı plan hükümlerine uyulacaktır.

2-T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 27.08.2013 tarihinde onanan, Çorum İli Merkez İlçesi, 70 hektarlık alanda yapılacak imar planına esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hükümlere uyulacaktır.

3-Parsel bazında, jeolojik- jeoteknik etüt yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

4-Bu imar planı ekte verilen açıklama raporu ve vaziyet planı paftaları ile bütündür.

5-Vaziyet planında, ticaret ve konut adalarında gösterilen, otopark ve bahçe düzenlemelerine uyulması esastır. Uygulamaya dönük tüm projeler, vaziyet planına uygunluğu Çorum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce onaylanmadan yapılamaz. Çorum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, imar planı üzerinde belirtilen emsal değerini aşmamak kaydı ile vaziyet planında değişiklik yapmaya yetkilidir.

6-Farabi Caddesi boyunca belirlenen Ticaret + Konut Alanlarında belirlenmiş olan blok nizamlı yapılarda asmakat yapılması zorunludur. Blok ve Ayrık yapı nizamlarında plan ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak bodrum yapılabilir.

7-İmar planında, kent merkezi kıyısında kalan ve mevcut imar planındaki durumu korunmuş olan bitişik nizam ticaret alanlarında, bu plan kapsamında yeni bir karar alınmamış olup, mevcut uygulamalara göre işlem yapılacaktır.

8-Konut alanı ve konut+ ticaret alanı kullanımlarında kat adedi parseller üzerinde belirlenmiş olup, kat yüksekliği için ada bazında binaların birbirleriyle uyumu düşünülerek ve yönetmelikte belirtilen sınırlar aşılmamak üzere kat yüksekliğini belirlemede İmar ve Şehircilik Müdürlüğü takdire yetkilidir.

9-Plan ekinde verilen vaziyet vaziyet planı esaslarına uygun olarak Ticaret ve Konut+ Ticaret alanlarında gösterilen, birden fazla blok yapı önerilen yapı adaları ve parsellerde, ticari amaçla kullanılmak üzere blok yapıların arası bodrum, zemin ve asmakatı geçmemek kaydı ile birleştirilecektir.

10-Blok ve Ayrık yapı nizamlı konut adalarında yer alan yapılarda, taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile açık ve /veya kapalı çıkma yapılabilir. Kapalı çıkmalar 0,50 metreyi geçemez.

11-Konut alanlarında ticari faaliyetlere izin verilemez.

12-Ticaret alanlarında, ticari amaçlı yapılar, bürolar, işhanları, gazino, lokanta, çarşı, mağazalar, bankalar, oteller, sinema, tiyatro gibi kültürel sosyal tesisler ve yönetimle ilgili tesisler ve benzeri yapılar yapılabilir.

13-Otopark yönetmeliğine uyulacaktır. Ancak konut alanlarında her bir daire için 1 adet otopark alanı, ticaret alanları için otopark yönetmeliğinde belirtilen esaslar doğrultusunda, konut+ ticaret alanlarında ise; her bir daire için 1 otopark, ticaret alanı için otopark yönetmeliğinde belirtilen esaslara uygun otopark yapılması zorunludur. Vaziyet planında belirtilen otopark alanlarının parselin otopark ihtiyacını karşılamaması durumunda min. eksik olan alan kadar bodrum katta kapalı otopark alanlarının ayrılması mecburidir.

14-Sağlık Tesis Alanlarında, Emsal= 1,00, kat yüksekliği ise vaziyet planında belirlenecektir.

15-Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarında, Emsal= 1,00 kat yüksekliği ise vaziyet planında belirlenecektir.

16-İbadet yeri olarak planlı alanlarda, emsal ve kat yüksekliği vaziyet planında belirlenecektir.

17-Eğitim Tesis Alanlarında, kreş, anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, meslek ve teknik Eğitim Alanları ile özel okullar yapılabilir. Emsal= 1,00 kat yüksekliği ise vaziyet planında belirlenecektir.

18-Park alanı içerisinde kalan tescilli yapılar Çorum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmak kaydı ile ticaret ve günübirlik tesisi olarak kullanılabilir.

19-Parsel bazında yapılaşmalarda yola cephesi olmayan komşu parsel sınırına bahçe duvarı yapılamaz.

20-Eksik kat yapılamaz.

21-Peyzaj projesi ve vaziyet planı onaylanmadan Yapı Ruhsatı, peyzaj düzenlenmesi yapılmadan da Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmez.

22-Binalar plan üzerinde belirlenen çekme mesafeleri içerisinde yol cephe hattını bozmamak ve plan üzerinde belirtilen Taks ve Emsal değerlerini aşmamak koşulu ile istenilen yere yapılabilir. Şeklinde yeniden düzenlendiği yapılan incelemelerde tespit edilmiştir. Şeklinde İmar Komisyon Raporunu oya sunmuştur.

Yapılan işaretle oylama sonunda; Çorum İli, Merkez İlçesi, Çepni, Çöplü, Kunduzhan Mahalleleri dahilinde, Akşemsettin Caddesi, Osmancık ve İnönü Caddesi, Akpınar Caddesi ve mezarlık alanı arasında kalan yaklaşık 36 hektarlık alan için plan müellifince hazırlanan 1/5000 Ölçekli (NİP;5793,10) Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli (UİP; 5794,13) uygulama imar planı değişikliği, 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b Maddesi gereğince Meclisce OY BİRLİĞİYLE onanmıştır.

Başkan, Gündem maddelerinin tamamlanmış olduğunu belirterek, Eylül ayı meclis toplantısına son vermiştir.

Meclis Başkanı
Belediye Başkan V.
Zeki GÜL

Katip
İsmail AKGÖZ

Katip
Süreyya DAŞCI COŞGUNSU