



T.C.
ÇORUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI



TOPLANTI DÖNEMİ	2017/ MART
TARİHİ	03.03.2017
GÜNÜ	CUMA
TOPLANTI	03
BİRLEŞİM	03
OTURUM	03
KARAR NO	52
MADDE	22
Teklif Eden Müdürlük	İMAR KOMİSYONU
Tarih ve No	02.03.2017
Konusu	Çepni, Çöplü, Kunduzhan Mahallelerinde, plan değişikliği yapılması.

K A R A R :

Başkan, Çorum İli, Merkez İlçesi, Çepni, Çöplü, Kunduzhan Mahallelerinde, G33C19C3C-G33C20D4D- G33C24B2B- G33C25A1A paftaları dahilinde kalan ve sınırları plan üzerinde belirtilen alan için plan müellifince hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi;

02.06.2014 Tarih 71 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış olan İmar planlarında Devana Bölgesi Revizyon imar planı yapıldığı ve bölgedeki Konut ve Konut + Ticaret olarak planlı adaların yapı nizamı Blok olarak belirlendiği,

01.09.2016 Tarih 135 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış olan güncel imar planında plan üzerinde belirtilmiş olan bina kitleri Konut olarak planlı adalarda kaldırılarak parsellerin vaziyet planını ve plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde yapı yaklaşma mesafeleri belirlendiği ve binaların bu sınırlar içerisinde belirtilen Taks ve Emsal değerlerini aşmamak koşulu ile yapılaşacak şekilde düzenlendiği,

Zemin kat ticaret yapılabilen, zeminde ticaret olarak yapılması öngörülen kütleler planda korunduğu, Üst katlarda konut olarak yapılması öngörülen blok kütleleri kaldırıldığı belirtilmiş ve üst katlar plan üzerinde belirtilen kısım içerisinde ilgili yönetmelikler çerçevesinde kalan inşaat hakkını kullanacak şekilde düzenlendiği,

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.

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

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

4. 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.

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

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Konut alanlarında ticari faaliyetlere izin verilemez.

11. 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.

12. 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.

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

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

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

16. 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.

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

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

19. Eksik kat yapılamaz.

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

21. 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 plan notları bulunduğu yapılan incelemede tespit edildiği,

Plan değişikliği teklifinde; Kunduzhan Mahallesi 4469 ada 4 parselin kuzeydoğusunda bulunan 12.00 metrelik yolun 15.00 metre olarak yeniden düzenlendiği,

Çöplü Mahallesi 4475 ada 1 parsel Bitişik Nizam olarak yeniden düzenlendiği,

Farabi Caddesi İle Akpınar Caddesinin birbirine bağlayan 20.00 metrelik imar yolu 30.00 metreye çıkarılmış ve yol genişlemesi yapılan yoldan cephe alan parsellere ilişkin;

• Plan üzerinde gösterilen, 30.00 metrelik yoldan cephe alan binaların zemin katları Ticaret olarak kullanılacaktır. Zemin katlarda konut kullanımına izin verilmez.

• Bodrum katta depo yapılabilir ancak depo alanı zeminde yapılacak olan ticaret alanının yarısını geçemez.

• Asmakat yapılamaz.

• Bu yoldan cephe alan ve emsal değerleri imar planı üzerinde gösterilen parsellerin yapılaşma hakları (Taks, Emsal) yola terkten önceki alan üzerinden hesaplanacaktır.

Bu plan tadilatı ile zeminde ticaret kullanım kararı getirilen parsellerdeki ticari kullanımlar 30.00 metrelik yoldan cephe alacaklardır. Diğer yollardan ve binanın diğer cephelerinden giriş çıkış verilmeyecektir. Şeklinde plan notu eklenerek, İmar Komisyon Raporunu oya sunmuştur.

Yapılan işaretle oylama sonunda; Çorum İli, Merkez İlçesi, Çepni, Çöplü, Kunduzhan Mahallelerinde, G33C19C3C-G33C20D4D-G33C24B2B-G33C25A1A paftaları dahilinde kalan ve sınırları plan üzerinde belirtilen alan için plan müellifince hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP; 5793,13) ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (UİP; 5794,16) değişikliği, 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b Maddesi gereğince Meclisçe OY ÇOKLUGUYLA onanmıştır.

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

Meclis Başkanı
Belediye Başkanı
Muzaffer KÜLCÜ

Katip
İsmail AKGÖZ

Katip
Ali BEYAZ