



T.C.
ÇORUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI



TOPLANTI DÖNEMİ	2017/ NİSAN
TARİHİ	04.04.2017
GÜNÜ	SALI
TOPLANTI	04
BİRLEŞİM	04
OTURUM	04
KARAR NO	68
MADDE	16
Teklif Eden Müdürlük	İMAR KOMİSYON RAPORU
Tarih ve No	30.03.2017
Konusu	Ayarık Mahallesi, 111 ve 112 kadastro paftaları dahilinde kalan yaklaşık 140 hektarlık alan için plan değişikliği.

K A R A R :

Başkan, Çorum İli, Merkez İlçesi, Ayarık Mahallesi, 111 ve 112 nolu kadastro paftaları dâhilinde kalan yaklaşık 140 hektarlık alan için plan müellifince hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi;

Mevcut İmar Planında;

Plan değişikliğine konu alanın bir kısmının 05.04.2005 tarih ve 14 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile Taks:0.08, Kaks:0.16, hmax:6.50, bir kısmının ise 02.02.2015 tarih ve 31 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile Taks:0.12, Kaks:0.24 hmax:6.50 yapılaşma koşullarında Bağ Alanı olarak planlandığı ve plan notlarında yapılaşmaya ilişkin çeşitli hükümler bulunduğu görülmektedir.

Teklif Edilen İmar Planı Dosyasında;

Parsellerin yapılaşma koşulları TAKS: 0.12, KAKS: 0.24, Yençok: 2 Kat olarak yeniden düzenlendiği, Düşük Yoğunluklu Konut Alanı (Bağ Alanı) olan kullanım kararında bir değişiklik yapılmadığı, ayrıca planlama alanı sınırları içerisinde kalan yolların bölgenin ihtiyaç ve gereksinimlerine göre yeniden düzenlendiği görülmüş olup plan notları şu şekilde revize edilmiştir.

1-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 imar kanunu ve bu kanunun ilgili yönetmelikleri, 2872 sayılı çevre kanunu ve uygulama yönetmelikleri, Planlı Planlar Tip İmar Yönetmeliği ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

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

3-İfraz ile oluşturulacak bağ parsellerinde parsel büyüklüğü 1000 m²'den küçük, parsellerin yola bakan cepheleri 20 metreden dar olamaz.

4-1000 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.

5-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.

6-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.

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

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

9-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.

10-İki kattan fazla inşaat yapılamaz. Çatı piyesi yapılabilir.

11-Parsellerin sınırlarına yapılacak duvar yüksekliği yönetmeliğin öngördüğü yüksekliği aşamaz.

12-4508 nolu adada Çorum Belediyesi, Su ve Kanalizasyon Müdürlüğünden uygun görüş alınmadan yapı yapılamaz.

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

14-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; Çorum İli, Merkez İlçesi, Ayarık Mahallesi, 111 ve 112 nolu kadastro paftaları dâhilinde kalan yaklaşık 140 hektarlık alan için plan müellifince hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP; 25498,1) ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (UİP; 25500,1) değişikliği, 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b Maddesi gereğince Meclisce OY BİRLİĞİYLE onanmıştır.

Meclis Başkanı
Belediye Başkanı
Muzaffer KÜLCÜ

Katip
İsmail AKGÖZ

Katip
Nurullah İPEK