



**T.C.**  
**ÇORUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**MECLİS KARARI**



<b>TOPLANTI DÖNEMİ</b>	<b>2014/HAZİRAN</b>
<b>TARİHİ</b>	<b>02.06.2014</b>
<b>GÜNÜ</b>	<b>PAZARTESİ</b>
<b>TOPLANTI</b>	<b>06</b>
<b>BİRLEŞİM</b>	<b>07</b>
<b>OTURUM</b>	<b>07</b>
<b>KARAR NO</b>	<b>71</b>
<b>MADDE</b>	<b>9</b>
<b>Teklif Eden Müdürlük</b>	<b>İMAR KOMİSYONU</b>
<b>Tarih ve No</b>	<b>29.05.2014</b>
<b>Konusu</b>	Çepni, Çöplü, Kunduzhan Mahalleleri dahilinde, Akşemseddin Caddesi, Osmancık ve İnönü Caddesi Akpınar Caddesi ve Mezarlık Alanı arasında kalan yaklaşık 70 Hektarlık alanda imar planı revizyonu.

**K A R A R :**

Başkan, Çorum (Merkez), Çepni, Çöplü, Kunduzhan Mahalleleri dahilinde, Akşemseddin Caddesi, Osmancık ve İnönü caddesi, Akpınar caddesi ve mezarlık alanı arasında kalan yaklaşık 70 hektarlık alanda, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce teklif edilen plan müellifince hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu hazırlanması teklifine ilişkin;

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce yapılan incelemede; İmar Planı revizyonu yapılan bölgede yıllar itibariyle plan değişikliği yapıldığı, en son yapılan plan revizyonunun 04.12.2009 tarih ve 135 Sayılı Belediye Meclis kararıyla onaylandığı, söz konusu planda Kentsel dönüşüm amaçlı toplu konut alanları adı altında büyük adalar oluşturularak mevcut yapıların dönüşümünün sağlanmak istenildiği görülmektedir. Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ile yapılan görüşmelerde ada bazında yapılacak yapılaşmalar için destek istenmiştir. TOKİ alanın batısında büyük bir kısmı belediye tarafından sağlanan yaklaşık 4,2 hektarlık alanda konut yapımına başlamış, Yürürlükteki imar planı TOKİ desteği düşünülerek hazırlandığından, donatı alanları dağılımı, yapı adası büyüklükleri, yol güzergâhları ve genişlikleri gibi özellikleri geniş tutulmuştur. Ancak TOKİ idaresi desteğinin çekmesi sebebiyle ve donatı alanlarının fazlalığı ve büyüklükleri, yol güzergah ve genişlikleri sebeplerinden dolayı uygulamaya geçememiştir. Yine bu plan kapsamında yapılan ulaşım sistemi ile kent bütününde değil planlama alanı içerisindeki trafik akışının çözüldüğü bir ulaşım sisteminin planlandığının görüldüğünü belirterek, İmar Komisyon Raporunu oya sunmuştur.

Yapılan işaretle oylama sonunda; Revizyon İmar planı çalışmasıyla; Kentsel dönüşüm esaslı hazırlanan planda uygulamada yaşanan sorunların azaltılması, mevcut kent merkezinde taşıt yoğunluğunun fazla olması, ulaşım akslarının yeterli büyüklükte olmaması, otopark sorununu had safhada olması, yaya dolaşımının gerek taşıt gerekse dar sokaklardan dolayı çözülememiş olması, ayrıca kent merkezindeki arsa fiyatlarının yüksek oluşunun, kent merkezine müdahaleleri zorlaştırması nedenleriyle yeni bir kent merkezi oluşumu amaçlanmış ve Çorum yerleşmesinin, mevcut gelişme potansiyellerinin ve gelecek dönemdeki kimlik ve işlevinin belirlenerek bunun planlamaya yansıtılması, mevcut planlama sorunlarının tespiti ve çözüm önerileriyle gerek sosyo- ekonomik yapı deseninin, gerekse mekansal arazi kullanım durumunun bir bütün içinde araştırılması ile yerleşmenin gelecek dönemdeki gelişiminin düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda olmasına imkan sağlayacak, gelişme seyrine yön verecek, mevcut planlama sorunlarına çözüm önerileri sağlayacak, kentle bütünlük oluşturacak bir "imar planının hazırlanması hedeflenmiştir.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından teklif edilen, plan müellifince hazırlanan Nazım İmar Planı ve Uygulama imar planı revizyonunda, kent merkezinin kıyısında kalan bitişik nizamlı ticaret alanlarında mevcut yapı sistemi ve ticari kullanımın korunduğu, planlama bölgesinin mevcut merkez ile yeni merkez arasında geçiş bölgesi olması nedeniyle konut ve ticaret kullanımlarının iç içe düşünüldüğü, alanda 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;

- 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.

- 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.

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

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- Konut alanlarında ticari faaliyetlere izin verilemez.

- 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.

- 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.

- Sağlık Tesis Alanlarında, Emsal= 1,00, kat yüksekliği ise vaziyet planında belirlenecektir.
- Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarında, Emsal= 1,00 kat yüksekliği ise vaziyet planında belirlenecektir.
- İbadet yeri olarak planlı alanlarda, emsal ve kat yüksekliği vaziyet planında belirlenecektir.
- Eğitim Tesis Alanlarında, kreş, anaokulu, İlköğretim, Ortaöęretim, meslek ve teknik Eğitim Alanları ile özel okullar yapılabilir. Emsal= 1,00 kat yüksekliği ise vaziyet planında belirlenecektir.
- Park alanı içerisinde kalan tescilli yapılar orum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmak kaydı ile ticaret ve günübirlik tesisi olarak kullanılabilir.
- Parsel bazında yapılaşmalarda yola cephesi olmayan komşu parsel sınırına bahçe duvarı yapılamaz.

Şeklindeki plan notlarına uyulmak şartıyla, epni, pl, Kunduzhan Mahalleleri dahilinde, Akşemsettin Caddesi, Osmancık ve İnönü Caddesi, Akpınar caddesi ve mezarlık alanı arasında kalan yaklaşık 70 hektarlık alanda İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce teklif edilen plan müellifince hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu, 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b Maddesi gereğince Meclisce OY BİRLİğİYLE onanmıştır.

Başkan, Gündem maddelerinin tamamlandığını belirterek, Haziran ayı toplantısına son vermiştir.

Meclis Başkanı  
Belediye Başkanı  
Muzaffer KÜLCÜ

Katip  
Süreyya DAŞCI COŞGUNSU

Katip  
Erdem Burak BAKIRCI