

TOPLANTI DÖNEMİ	2020/ AĞUSTOS
TARİHİ	07.08.2020
GÜNÜ	CUMA
TOPLANTI	07
BİRLEŞİM	08
OTURUM	09
KARAR NO	99
MADDE	11
Teklif Eden Müdürlük	İMAR KOMİSYONU
Tarih ve No	28.07.2020
Konusu	Kuruçay Köyü, İbrahim Çayırı ve Ayarık Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 230 hektarlık alan için imar planı.

K A R A R :

Başkan, Çorum İli, Merkez İlçesi, Kuruçay Köyü, İbrahimçayırı ve Ayarık Mahallesi sınırları içerisinde kalan, Silmkent olarak anılan yaklaşık 230 hektarlık alan için plan müellifi tarafından hazırlanan, Revizyon Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyasında İmar Komisyonunca yapılan incelemede;

- Plan değişikliğine konu alan Kuruçay Köyü, İbrahimçayırı ve Ayarık Mahallesi sınırları içerisinde kaldığı ve yaklaşık 230 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.
- 27.02.1997 tarih 19 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile Slimkent İlave İmar Planının onaylandığı ve 1998, 1999, 2003, 2004, 2015 ve 2018 yıllarında planlama alanı içerisinde imar plan tadilatları yapılmıştır.
- Mevcut imar planlarında planlama alanın merkezinde ticari birimler, hastane, meydan, özel eğitim tesisi, resmi kurum gibi kullanımların olduğu, çevresinde ise konut alanı ve diğer kamusal kullanımların planlandığı görülmektedir.
- Planlama alanı içerisindeki konut alanlarına iki farklı yapılaşma koşulları önerildiği, konut alanlarının bir kısmı Taks: 0.15 Kaks: 0.30 Ayrık Nizam 2 kat, kalan kısmı ise ağırlıklı olarak Kuruçay Köy yolu üzerinde olan bölgenin ise Emsal: 0.90 Yençok: 9.50 metre yapılaşma koşullarına sahip olduğu görülmektedir.

Teklif Edilen İmar Planı Dosyasında;

- T.C.D.D. GM Emlak Dairesi Başkanlığı, T.C.D.D. 4. Bölge Müdürlüğü, DSİ, TEİAŞ, ve YEDAŞ' ta dahil olmak üzere 10 farklı kurum ve kuruluştan görüş alındığı, T.C.D.D. 4. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda planlama alanın kuzeyinden Kırıkkale- Çorum- Samsun Hızlı Tren Hattı geçtiği görülmüş, DSİ görüşü doğrultusunda Dere Alanları tespit edilmiştir.
- 29.06.2017 onay tarihli Çorum Merkez Mikro bölgeleme Etüt Raporu ve eklerinde planlama alanı Ö.A. 2-1A, Ö.A.5-1, Ö.A. 2-1B 'de kalmaktadır.
- İmar plan çalışması kapsamında merkez alanda Belediye Hizmet Alanları (Sosyal ve Kültürel Merkez, Organik Ürünler Pazarı), Park gibi kamusal alanlar, çevresinde ise konut alanları ile ticaret alanı kullanım kararı getirilmiştir. Erişilebilirliği kolaylaştırmak amacıyla diğer kamusal kullanım alanları (Eğitim Alanlar, Sağlık Tesis Alanları, Belediye Hizmet Alanları vb.) planlama alanı içerisinde farklı konumlarda planlanmıştır. Kamusal kullanımlar ve Yeşil alanlar arasında bütünlüğün ve ulaşılabilirliğin sağlanması amacıyla yeşil akslar ve yaya yolları ile birbirine bağlanarak sürekliliğin sağlanması amaçlanmıştır.
- Planlama alanı içerisinde sürdürülebilir ulaşım araçlarının kullanılması ve ulaşım türlerinin yaygınlaştırılması için bisiklet yolları planlanmıştır.
- Planlama alanının kuzeyinde yer alan yaklaşık 5.3 hektarlık alan Hobi Köyü olarak planlanmıştır.

Plan Notlarında ise;
GENEL HÜKÜMLER:

1. Yapılaşmaya İlişkin Hükümlerde ve Plan Notlarında Yer Almayan Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Diğer Mevzuat Hükümleri Geçerlidir.
2. İnşaat Aşamasında ve İşletme Dönemlerinde Çevre Değerlerinin Korunması Açısından; 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve Bu Kanuna İstinaden Çıkarılan; Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinin Uygulanmasına Dair Teknik Usuller Ve Tebliğ, Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetim Yönetmeliği, Zararlı Kimyasal Madde ve Ürünlerin Kontrolü Yönetmeliği, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği, Toprak Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği'nde Belirtilen Hükümlere ve Burada Yer Almayan İlgili Diğer Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Zorunludur.
3. Binaların Yangından Korunmasına Dair Yönetmelik, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği Hükümlerine Uyulması Zorunludur. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği Hükümlerine Göre Uygulama Yapılmasını Teminen Enerji İletim Hattının Geçtiği Alandaki İrtifak Koridoru Boyunca TEİAŞ Görüşü Alınmadan Uygulama Yapılmayacaktır. Orta ve Düşük İletim Hatlarının Geçtiği Alanlarda İse YEDAŞ Görüşü Alınmadan Uygulama Yapılmayacaktır.
4. 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Hükümlerine Uyulacak, Planlama Alanı İçerisinde Yapılacak İnşaat Ve Hafriyat Çalışmaları Sırasında Herhangi Bir Kültür Varlığına Rastlanıldığı Takdirde İvedilikle İlgili Müze Müdürlüğüne Haber Verilecektir.
5. 09.09.2006 Tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan 2006/27 Sayılı Dere Yatakları Ve Taşkınlar Konulu Başbakanlık Genelgesinde Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.
6. Bisiklet Kullanımının Yaygınlaştırılması ve Bu Amaçla Planlama Bütününde Düzenlenecek Bisiklet Yollarına İlişkin Olarak 12.12.2019 30976 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Bisiklet Yolları Yönetmeliği ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü Tarafından Yayımlanan Bisiklet Yolu Kılavuzunda Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.
7. İmar Planlarında Gösterilen Bisiklet Yollarının Yapılması Esastır. Ancak Detaylı ve Alt Ölçeklerde Hazırlanacak Olan Uygulama Projelerinde Eğim vb. Doğal Eşiklerden Dolayı Bisiklet Yolunun Yapılmasının Mümkün Olmaması Durumunda Alternatif Güzergahlarda Bisiklet Yolları İnşa Edilebilir. Ayrıca İmar Planlarında Gösterilmemiş Dahi Olsa 15.00 Metre Üstü Genişliğe Sahip Araç Yolları İle 12.00 Metre Ve Üstü Genişliğe Sahip Yaya Yollarında Bisiklet Yolu veya Şeridi Yapılması Önerilmektedir.
8. 5378 Sayılı Engelliler Hakkında Kanun ve Bu Kanun Kapsamında Planlama Alanında Yer Alacak Kentsel, Sosyal, Teknik Altyapı Alanlarında ve Yapılarda, Türk Standartları Enstitüsünün İlgili Standartlarına Uyulacaktır.
9. Planlama Alanı İçerisinde Yapılacak Bütün Yapılarda Plan, Fen Sağlık, Güvenli Yapılaşma, Estetik, Ve Çevre Şartları İle İlgili Mevzuat Hükümlerine Ve TSE Tarafından Belirlenmiş Standartlara Uyulacaktır.
10. Planlama Alanı İçerisinde Refüj ve Kavşak Tasarımları Şematik Olarak Gösterilmiş Olup Uygulama Projesine Göre Yerinde İnşa Edilecektir. Plan Değişikliğine Gerek Olmaksızın Farklı Kotlarda Altgeçit, Üstgeçit Ve Kavşak Tasarımları Yapılabilir.
11. Planlama Alanı İçerisinde Yeraltı Su Kaynaklarının Fiziksel, Kimyasal, Biyolojik Ve Bakteriyolojik Özelliklerini Olumsuz Yönde Etkileyecek Atıksu Deşarjına İzin Verilemez.
12. Planlama Alanı İçerisinde Yer Alan Mera Alanlarında Bu Alanlarda 4342 Sayılı Mera Kanunu Hükümleri Geçerlidir.
13. Orman Alanlarında Biyolojik Çeşitliliğinin Yerel Düzeyde Korunması İçin Orman Alanlarını Korunması ve Amaç Dışı Kullanımına Tahsisinin Önlenmesi Sağlanacaktır. Orman Alanlarında Orman Kanunu Geçerlidir.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1. Bu Plana Yönelik Olarak Hazırlanan, 29.06.2017 Tarihinde “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Tarafından Çorum (Merkez) Belediyesi 31.093 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikro bölgeleme Etüt Raporu” Başlığı ile Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.

2. Cami Alanı Olarak Belirlenen Alanlarda Emsal Değeri ve Yapı Yüksekliği Uygulanacak Tıp Proje Veya Mimari Avan Projeye Göre Gerçekleşecektir.

3. Otopark İhtiyacı Parsel İçerisinde Çözümlenecek Olup, Yürürlükteki Otopark Yönetmeliği Geçerlidir.

4. İmar Planı İle Mülkiyet Arasında 3 Metreye Kadar Olan Uyuşmazlıklarda Yol İstikametini ve Genişliğini Değiştirmemek Koşulu İle Plan Değişikliğine Gerek Duyulmaksızın Düzeltme Yapmaya İlgili Belediye Yetkilidir.

5. Ağaçlandırılacak Alan Olarak Ayrılan Alanlar İlgili Belediyesi Tarafından Ağaçlandırılması Kaydıyla; Mülkiyeti Belediyeye Ait Olacak Şekilde; Gezi, Dinlenme, Seyir, Piknik Alanı, Oturma Yerleri, Yürüme Parkurları, Rekreasyon Alanı, Yürüyüş Parkurları ve Doğa Sporlarına Kullanımlarına Uygun Hale Getirilebilir. Bu Alanlarda Alana İlişkin Detaylı Jeoloji Ve Jeoteknik Etüt Raporları Yapılarak Alanın Yapılaşmaya Uygun Olduğunu Anlaşılması Durumunda; Emsal:0.05 Ve 2 Katı Geçmemek Koşulu İle Wc, Bulaşık Yıkama Yerleri, Sadece Gününbirlik Kullanımlara Dönük Kara Sporlarına İlişkin Yapılar, Açık Hava Tiyatroları, Çayhane, Büfe, Restoran, Lokanta, Kafe, Sosyal Ve Kültürel Tesis, Spor Tesis Alanları, Kamp Alanları, Mesire Alanları Ve İbadet Yeri Amaçlı Yapı Yapılabilir. Ağaçlandırılacak Alanların Ormana Bitişik Olması Durumunda Ormanla Ekolojik Olarak Bütünleştirilecek Alanlar Olarak Değerlendirilecektir.

6. İlgili Kurumların Görüşleri Doğrultusunda Planlanan Demiryolları Koruma Kuşağı İçerisinde Kalan Parseller T.C. Devlet Demir Yolları veya İlgi Kurum Tarafından, Su Kanalları Koruma Kuşağı Veya Taşkın Sınırları İçerisinde Kalan Parsellerde DSİ Tarafından, Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı Altında Kalan Parseller İse İlgili Kurum (TEİAŞ Veya YEDAŞ) Tarafından Kamulaştırılacaktır. Ancak Bu Hüküm Bu Alanlarda İmar Uygulaması Yapılması Engel Teşkil Etmez.

7. Özel Eğitim Alanlarında, İmar Planlarında Gerçek Kişiler veya Özel Hukuk Tüzel Kişileri Tarafından Yapılacağı Belirlenmiş Olan Ve İlgili Mevzuata Uygun Olarak Yapılacak Temel Eğitim Öncesi Öğretim (Anaokulu, Kreş Alanları), İlköğretim, Ortaöğretim, Temel Eğitim, Mesleki Ve Teknik Öğretim İle Yüksek Öğretim Tesisleri Yer Alabilir.

8. Teknik Altyapı Alanları: İlgili Belediyesince Tarafından veya Belediyesinden İzin Alınarak Yapılacak Elektrik, Petrol ve Doğalgaz İletim Hatları, İçme Ve Kullanma Suyu İle Yer Altı Ve Yer Üstü Her Türlü Arıtma, Kanalizasyon, Atık İşleme Tesisleri, Trafo, Her Türlü Enerji, Ulaştırma, Haberleşme Gibi Servislerin Temini İçin Yapılan Tesisler İle Açık Veya Kapalı Otopark Kullanışlarına Verilen Genel İsimdir.

9. Planlama Alanı İçerisinde Kat İrtifakı/Mülkiyeti Kurulabilir.

10. Belediye Hizmet Alanları, Sağlık Tesis Alanları ve Eğitim Tesisleri Alanlarında Yapılaşma Avan Projeye Göre Belirlenir. Bu Yapıların Yüksekliği Çevresi ile Uyumlu Olması Esastır.

11. Ticaret Bölgelerinde Emsal:0.80, Yençok: 2 Kattır.

12. Konut Alanları:

12.1. Emsal:0.40 Yençok:2 Kat Yapılaşma Koşu Getirilen Alanlar:

Yapı Yükseklikleri Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Belirtilen Esaslar Dahilinde 2 Kat Olarak Yapılacaktır.

Taks: 0.20'yi Geçemez, Ancak plan üzerinde (*) ile gösterilen 205, 105 ve 2832 nolu imar adalarında Tek Kat Yapılaşmaya Talep Edilmesi Halinde Taks: 0.30'ı Geçemez.

Bu alanlarda Tek Kat Yapılaşma ve Taks'ın 0.20 Üzerinde Kullanılması Durumunda Zemin Üstü Kata Herhangi Bir Oda, Kullanım Alanı, Açık veya Kapalı Teras Gibi Günlük Kullanıma Yönelik Hacimler Yer Alamaz.

Yapılar Yol Cephe Hattını Korunacak Şekilde Parsellerin Ön Cephe Hattında Konumlandırılmalıdır.

12.2. Emsal:0.90 Yençok:9.50 Metre Yapılaşma Koşulu Getirilen Alanlar:

Taks:0.40'ı ve Yençok:9.50 Metreyi Geçemez.

Yapılar Yol Cephe Hattını Korunacak Şekilde Parsellerin Ön Cephe Hattında Konumlandırılmalıdır.

12.3. Blok Nizam 1 Kat Yapılaşma Koşulu Getirilen Alanlar:

Hobi Köyü Olarak Planlanmış Bölge Olup Bu Alandaki Yapılar, Belediyece Hazırlanan Vaziyet Planı ve Tasarım Projesine göre Yapılacaktır. Bu Alanda Vaziyet Planına ve Tasarım Projesine Aykırı Yapı, Eklenti veya Tadilat Yapılamaz.

Yapı Yükseklikleri 1 Katı Geçemez. Hükümleri yer aldığı görülmektedir. Şeklinde İmar Komisyon Raporunu oya sunmuştur.

Yapılan işaretle oylama sonunda; Çorum İli, Merkez İlçesi, Kuruçay Köyü, İbrahimçayırı ve Ayarık Mahallesi sınırları içerisinde kalan, Silmkent olarak anılan yaklaşık 230 hektarlık alan için plan müellifi tarafından hazırlanan Revizyon Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (NİP; 19868224) ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (UİP; 19714571) teklifi,

İmar Komisyon Üyesi Didem Tokgöz Semiz'in "Şerhimizdir, Planlamada kademeli birliktelik, Şehircilik ilke ve esasları ile imar mevzuatı uyarınca yapılmalıdır. Bu nedenle hazırlanmış bulunan plan revizyonu önerisinin bu çerçevede öncelikle kent bütünü içindeki kısmının değerlendirilmesi kentin ulaşım sistemi ile kullanım ve yoğunluk kararları gibi önemli makraform kararları dikkate alınarak planlama yapılması gereklidir.

Demiryolu geçişinin planlama alanına içinden geçtiği bölgeye ve çevrede ki yapı adalarına etkilerinin iyi irdelenmemiş olduğu gözlenmiştir. Kente bir eşik olarak demir yolu alınmalıdır, 20 metrelik yoldan sonra bu yapı adasına geçiş olmasına gerek yoktur.

Eski planın oluşturmaya çalıştığı alt merkez kurgusunun bozularak sosyal ve teknik alt yapı alanlarının dağıtıldığı görülmekte olup, bu durumda plan bütünlüğünü bozucu nitelik olarak değerlendirilmektedir. Şeklinde yazılı şerhine karşı, 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b Maddesi gereğince Meclisce OY ÇOKLUĞUYLA onanmıştır.

Meclis Başkanı
Belediye Başkanı
Halil İbrahim AŞGIN

Katip
Bilal Selman OZÜNEL

Katip
Semra AKYÜZ ÖZDAĞ