



T.C.
ÇORUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI



TOPLANTI DÖNEMİ	2013/ NİSAN
TARİHİ	01.04.2013
GÜNÜ	PAZARTESİ
TOPLANTI	4
BİRLEŞİM	4
OTURUM	4
KARAR NO	50
MADDE	7
Teklif Eden Müdürlük	İMAR KOMİSYONU
Tarih ve No	28.03.2013
Konusu	Çepni Mahallesi, Çöplü Mahallesi, Ulukavak Mahallesi, dahilinde kalan Çevreyolu, Akşemseddin Caddesi, Hıdırlık Mevkii kuzeyinde yer alan Aşağı Sanayi bölgesini kapsayan 180 Hektarlık alanda imar planı revizyonu.

K A R A R :

Başkan, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Başkanlık Makamından havaleli 04.05.2012 tarihli yazıları ile iletilen; Çepni, Çöplü ve Ulukavak Mahalleleri dahilinde kalan Çevreyolu, Akşemseddin Caddesi ve Hıdırlık Mevkinin kuzeyinde yer alan ve Aşağı sanayi bölgesini de kapsayan yaklaşık 180 ha'lık alanda 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 1984 yılından itibaren planlamalar yapıldığı, en son haliyle imar planında bölgenin "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ", Bitişik nizam 3 kat "Toptan Ticaret" alanları, ayrık nizam 6 kat ticaret alanları, "Resmi Kurum Alanı" ve 2 katlı Ticaret alanlarından oluştuğu, planlamanın yapıldığı günden bugüne kadar mevcut plana göre yerinde uygulamanın yapılmadığı ve buna paralel olarak plana uygun yapılaşmanın gerçekleşmediği, mevcutta alanda Hıdırlık Mevki aşağısında kalan alanlarda Aşağı sanayi Bölgesi (Küçük sanayi tesisleri), Mezbaha, Resmi Kurum Alanları, Sanayi Alanları (ağırlıklı olarak tuğla-kiremit fabrikaları), depolama alanları yer aldığı, mülkiyetlerin çoğunlukla özel mülkiyet olduğu ve parsellerin büyük kısmının boş olduğunun görüldüğünü,

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından kent merkezine yakın bir konumda kalan alanda sağlıklı bir kentsel yenileme ve gelişmeye imkan sağlamak amacıyla bölgede planlama çalışması yaptırıldığı, planlama çalışması öncesinde alanda gerekli verilerin toplandığı, yerinde anket çalışması yapıldığı, plan esas jeolojik- jeoteknik etüt hazırlandığı ve bunların sonucunda İmar planı ve Açıklama raporuna altlık teşkil etmek üzere sentez paftaları ve "Araştırma Raporu" Hazırlandığı, Araştırma Raporu sonuçlarına göre bölgenin mevcut kent merkezine yakın bir konumda yer alması, yakın bölgesinde eğitim alanları kampüsleri, Kentsel Dönüşüm kapsamında inşa halinde olan TOKİ konutları, inşa halinde olan Meydan Cami, Kent Parkı, yeni şehir stadyumu, Terminal, Bölge Hastanesi gibi plan kullanımlarının yer alması, bu sebeplerle bölgenin gelecekte hızlı gelişebilir bir konumda ve yeni kent merkezi oluşumunun gerçekleştirilebileceği bir alan olduğu, İmar Planı teklifi ve Plan Açıklama Raporuna göre, bölgede kent merkezinin ihtiyacı olan ticaret (büro, iş merkezi, alışveriş merkezi, çarşı vb.), konut ve Resmi Kurum Alanları (Belediye-Valilik, özel İdare vb.), öngörülen planlama nüfusunun ve kent merkezinin ihtiyacı olan, eğitim, sağlık, rekreasyon, spor, kültürel tesisler, dini tesisler, sosyal donatı alanları (park, çocuk bahçesi, oyun alanı vb.), Konut Dışı Kentsel çalışma Alanları planlandığının görüldüğünü belirterek, İmar Komisyon Raporunu oya sunmuştur.

Yapılan işaretle oylama sonunda; İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından teklif edilen, plan müellifince Hazırlanan ve İmar Komisyonumuzca da görüşülen Nazım İmar Planı ve Uygulama imar planı revizyonunda, alanda Emsal: 1,5 h.max: 10 kat Ticaret Alanları, Emsal: 1.00, h.maks: 2 kat Ticaret alanları, Emsal: 1.5, h.maks: 10 kat konut alanları, Emsal: 1.5, h.maks: 10 kat, zemin kat ticari amaçlı kullanılmak üzere oluşturulan konut alanları, Emsal: 0.50, h.maks: 7.50 mt K.D.K.Ç.A alanları, İlköğretim ve Ortaöğretim tesis alanları, kültürel tesis ve yurt alanları, sağlık tesis alanları, "Akaryakıt ve LPG İstasyonu", park, çocuk bahçesi ve rekreasyon alanları, dini tesisler yer aldığı, ayrıca plan notlarında;

- Bu plan ve plan hükümleri kapsamında yer almayan konularda: 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanunun ilgili kleri, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve uygulama yönetmelikleri, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve diğer ilgili hükümleri ile 1/1000 ölçekli Çorum (Merkez) Uygulama İmar Planı plan hükümlerine uyulacaktır.

- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onanan, Çorum İli Merkez İlçesi, Hıdırlık kuzeyi ve Aşağı Sanayi Bölgesinin İmar 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.
 - Ticaret ve Ticaret+Konut alanlarında belirlenmiş olan blok nizamlı yapılarda asma kat yapılabilir. Asma katlar planda belirtilen kat adedine dahil değildir. Blok yapı nizamlarında plan ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak bodrum yapılabilir.
 - 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 çıkımlar 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.
 - Belediye Hizmet Alanlarında, Emsal= 1,00 kat yüksekliği ise vaziyet planında belirlenecektir.
 - Özel Yurt Alanında, Eğitim Tesisi yapılabilir. Bu alanda Emsal= 1,50, kat yüksekliği ise vaziyet planında belirlenecektir
 - Parsel bazında yapılaşmalarda yola cephesi olmayan komşu parsel sınırına bahçe duvarı yapılamaz.
- Şeklindeki plan notlarına uyulmak ve planlanan alanda 18. Madde uygulanmak şartıyla, Çepni, Çöplü ve Ulukavak Mahalleleri dahilinde kalan Çevreyolu, Akşemsettin Caddesi ve Hıdırlık Mevkinin kuzeyinde yer alan ve Aşağı sanayi bölgesini de kapsayan yaklaşık 180 ha'lık alanda plan müellifince Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu, Meclis Üyelerinden Yusuf Şişman, Sadık Örgel ve Mehmet Kemal Kapısız' ın ret oyuna karşı 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b Maddesi gereğince Meclisçe OY ÇOKLUĞUYLA onanmıştır.

Meclis Başkanı
Belediye Başkanı
Muzaffer KÜLCÜ

Katip
Ünal KÖSE

Katip
Sefa KÖSE