ÇORUM İLİ MERKEZ İLÇESİ KARACA MAHALLESİ
159 ADA 3, 36 VE 37 NO.LU PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

SINIRLAR
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- TİCARET ALANI
- SANAYİ TESİS ALANI

İBADET ALANLARI
- CAMİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
- PARK

YAPI YASAĞI YADA SINIRLAMA GETİRİLEN ALANLAR
- ÖA-5.1 ÖNLEMLİ ALAN 5.1

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM
- TAŞIT YOLU
- GENEL OTOPARK ALANI

YAPI SINIRLANDIRILMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR
- KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI
- İÇME SUYU ANA İLETİM HATTI KORUMA KUŞAĞI
- KANALİZASYON HATTI KORUMA KUŞAĞI

K

ÖLÇEK: 1/1.000

PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI ÇORUM İLİ MERKEZ İLÇESİ KARACA MAHALLESİ 159 ADA 3, 36 VE 37 NO.LU PARSELLERİ KAPSAR.

2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ ÇORUM İLİ MERKEZ İLÇESİ KARACA MAHALLESİ 159 ADA 3, 36 VE 37 NO.LU PARSELLERE AİT UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

3. SANAYİ TESİS ALANLARI:

3.1. SANAYİ TESİS ALANINDA ORTA VE BÜYÜK ÖLÇEKLİ SANAYİ İŞLETMELERİ VE BU İŞLETMELER İLE İLİNTİLİ YA DA BAĞIMSIZ AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA TESİSLERİ YER ALABİLİR. SANAYİ ALANINDA, EMSAL DAHİLİNDE SANAYİ HAMMADDE VE MAMUL MADDE DEPOLARI, İDARİ BÜRO VE SERVİS MEKANLARI OLUŞTURULABİLİR. AYRICA BU ALANDA SANAYİ TESİSİ İLE BİRLİKTE OLMAK ŞARTIYLA EĞİTİM, SAĞLIK, PAZARLAMA, SOĞUK HAVA DEPOLARI İLE LOJMAN, SOSYAL TESİS VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR, SANAYİ ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK OLAN OTOPARK, LOJMAN ALANI, SOSYAL TESİS ALANI VB. KULLANIMLAR VAZİYET PLANINA GÖRE DÜZENLENECEKTİR.

3.2. BU ALANDA YER ALACAK TESİSLERİN ÇED'E TABİ OLMASI HALİNDE ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

3.3. SANAYİ ALANINDA YER ALACAK SANAYİ TESİSLERİNİN ARITMA TESİSİ OLUŞTURMASI ZORUNLUDUR.

3.4. BU ALANLARDA KURULACAK SANAYİ VE DEPOLAMA TÜRLERİNE GÖRE İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA MÜLKİYET İÇERİSİNDE SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILACAKTIR. SANAYİ TESİSİNİN NİTELİĞİ VE BÜYÜKLÜĞÜ DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK OLAN SAĞLIK KORUMA BANDI MESAFESİ DİKKATE ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.5. SANAYİ TESİS ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL:0.50 OLUP, YENÇOK: TESİSİN TEKNOLOJİK ÖZELLİKLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR. ANCAK, İDARİ BİNALAR VE SOSYAL TESİSLER İÇİN YENÇOK: 9,50 M OLACAKTIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR. MAKSİMUM TABAN ALANI OLARAK ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TAMAMEN KULLANILABİLİR. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5.000 M² OLACAKTIR.

3.6. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, SANAYİ KAYNAKLI HAVA KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

4. TİCARET ALANLARI: İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLEN ALANLARDIR.
TİCARET ALANLARINDA EMSAL=0.60, YENÇOK= 3 KAT OLACAKTIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TAMAMEN KULLANILABİLİR. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5.000 M² OLACAKTIR.

5. PARKLAR: ENCÜMEN KARARIYLA;

5.1. AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE,

5.2. 1000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4,50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DAHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M²'Yİ GEÇMEMEK, KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK/GÜVENLİK KULÜBESİ, PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN AĞAARI ÖLÇÜLERDEKİ TRAFO, PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE BETON VEYA BETONARME TEMEL İÇERMEYEN SPOR ALETLERİ,

5.3. TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE; AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ORTUSUNUN SAĞLANMASI, GİRİŞ ÇIKISININ PARKIN GİRİŞ ÇIKISINDAN AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOPARK YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARI TABLOSUNDAKİ BENZER KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

5.4. 10.000 M² ÜZERİNDEKİ PARKLARDA; (1) AÇIK ALANLARI DAHİL TABAN ALANLARI, (2) NUMARALI ALT BENTTE BELİRTİLENLER DE DAHİL TOPLAMDA %3'Ü GEÇMEMEK ÜZERE MÜVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAMAK VE TEK BİNADA OLMAK KAYDIYLA TRAFİK GÜVENLİĞİ ALINARAK KAMUYA AİT 112 ACİL AMBULANS İSTASYONU İLE AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ BETON VEYA BETONARME TEMEL İÇERMEYEN, İLGİLİ BAKANLIKÇA BELİRLENEN USUL VE ESASLARA UYGUN YÜRÜYÜŞ VE KOŞU PARKURU,

5.5. 5000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE; AÇIK ALANLARI DAHİL TABAN ALANLARI (2) NUMARALI ALT BENTTE BELİRTİLENLERLE BİRLİKTE TOPLAMDA %5'Tİ GEÇMEMEK, MÜVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA KAMUYA AİT AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ YAPILABİLİR.

6. CAMİ ALANI: İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNİ TESİS VE KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, MESUT, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, SADIRVAN VE HELA GİBİ TESİSLERİ ALANLARI, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

BU ALANDA "YAPILAŞMA KOŞULLARI; E=0.50, YENÇOK=SERBEST" TİR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

7. 14.09.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK/JEOTERNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. JEOLOJİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALAN 5.1 (ÖA-5.1) İÇİN BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE ÖNERİLERE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILARA ESAS PROJELERİN YAPIMASINDA ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.

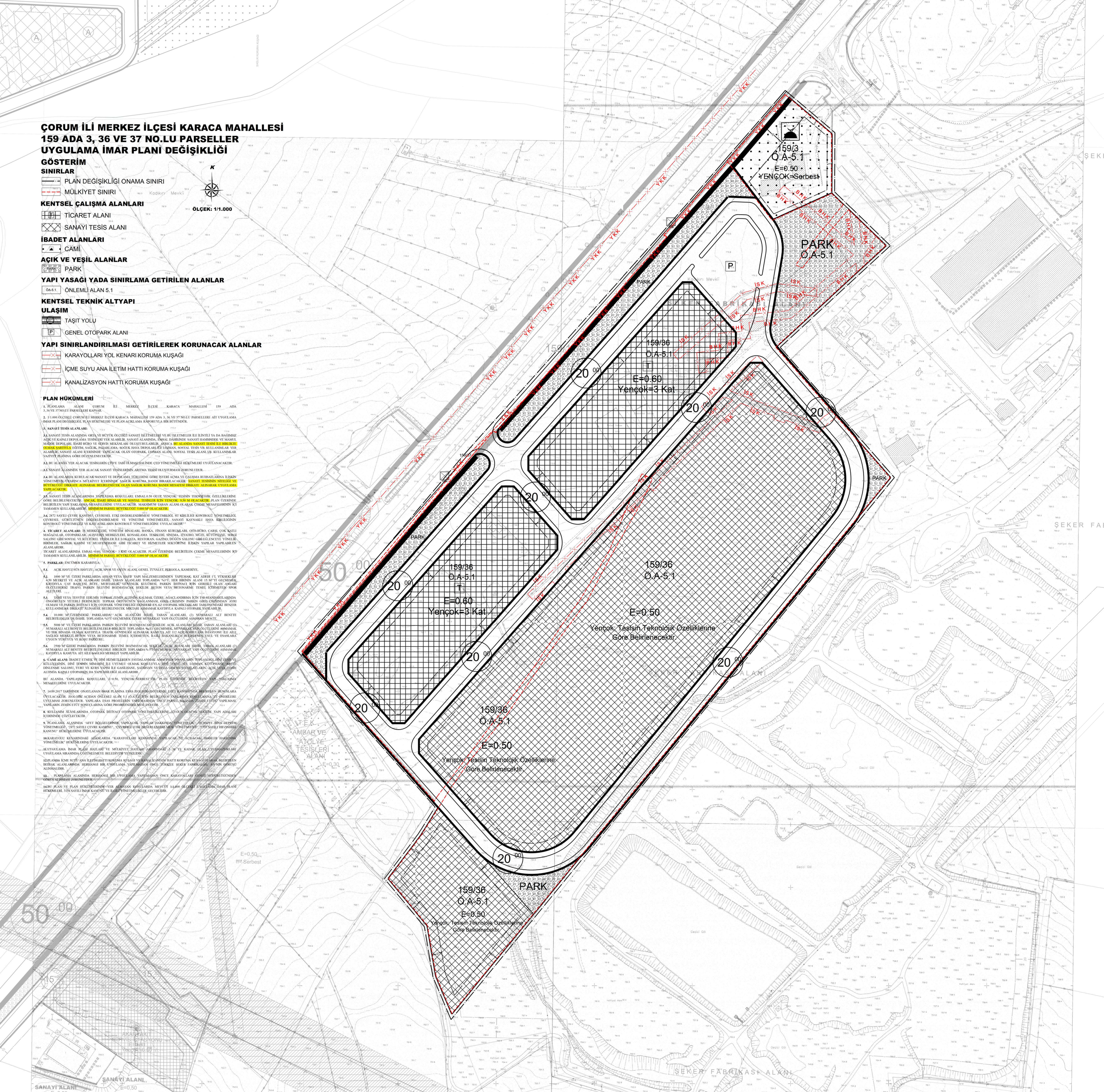
8. KULLANIM ALANLARINDA OTOPARK İHTİYACI OTOPARK YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLMAK ŞEKİLDE YAPI ADALARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜLECEKTİR.

9. PLANLAMA ALANINDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK", "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ", "2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU", "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ YÖNETMELİĞİ", "3194 SAYILI İMAR KANUNU" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

10. KARAYOLU KENARINDAKİ ALANLARDA "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

11. UYGULAMA İMAR PLANI HATLARI VE MÜLKİYET HATLARI ARASINDAKİ 5 M'YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI UYGULAMA SIRASINDA ÇÖZÜMLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

12. PLANDA İÇME SUYU ANA İLETİM HATTI KORUMA KUŞAĞI VE KANALİZASYON HATTI KORUMA KUŞAĞI OLARAK BELİRTİLEN İRTİFAK ALANLARINDA HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILMADAN ÖNCE TÜRKİYE SEKER FABRİKALARI A.Ş.'NİN GÖRÜŞÜ ALINMALIDIR.

13. PLANLAMA ALANINDA HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILMADAN ÖNCE KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

14. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA MEVCUT 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.