



T.C.
ÇORUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI



TOPLANTI DÖNEMİ	2019/ ARALIK
TARİHİ	06.12.2019
GÜNÜ	CUMA
TOPLANTI	13
BİRLEŞİM	14
OTURUM	15
KARAR NO	140
MADDE	05
Teklif Eden Müdürlük	İMAR KOMİSYONU
Tarih ve No	29.11.2019
Konusu	Çöplü, Kunduzhan ve Çepni Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 64.3 hektarlık alana yönelik imar planı.

K A R A R :

Meclis Başkanı, Çorum İli, Merkez İlçesi, Çöplü Mahallesi, Kunduzhan Mahallesi ve Çepni Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve kesin sınırları pafta üzerinde gösterilmiş yaklaşık 64.3 hektarlık alana yönelik A grubu plan müellifi tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklif dosyasında İmar Komisyonunca yapılan incelemede;

Çöplü, Kunduzhan ve Çepni Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve kesin sınırları pafta üzerinde gösterilmiş yaklaşık 65 hektarlık alanın ÇİM: Esas No:2016/1396, Karar No:2018/135- ÇİM: Esas No:2017/1178, Karar No:2018/1078, kararları ile iptal edilmiştir.

Teklif Edilen İmar Planı dosyasında; Plana konu alan 02.06.2014 tarih ve 71 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan revizyon imar planı ile planlandığı, sonrasında bölgenin büyük bir kısmında 01.09.2016 tarih ve 135 sayılı Belediye Meclis Kararı ile imar planı tadilatı onaylanmıştır.

02.06.2014 tarih ve 71 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan revizyon imar planı 4476 ada 2 nolu (eski:12 ada 85 parsel) malikleri tarafında açılan dava ile Osmançık Caddesinin tamamı bitişik nizam 6 kat ticaret alanı iken söz konusu parsel Blok nizam 1 katlı yapılaşma verilmesinin “EŞİTLİK” ilkesine uygun olmadığı gerekçesi ile iptal edildiği, yine söz konusu alanda daha sonrasında yapılan ve 01.09.2016 tarih ve 135 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan imar planı 4469 ada 4 (eski:4469/1) nolu parselin Sağlık Tesis Alanından Belediye Hizmet alanına dönüştürülürken Sağlık Bakanlığının görüşünün alınmadığı, kaldırılan Sağlık Tesis Alanına eşdeğer alan ayrılmadığı ve Belediye Hizmet Alanında nasıl bir faaliyet yürütüleceği ifade edilmediği için iptal edilmiştir.

Yapılan 1 adet itirazda 07.05.2019 tarih 59 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan ve 02.07.2019 tarih 91 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile değerlendirilmek üzere komisyona iade edilen imar planda Akpınar Caddesi ile Hıdırlık Caddelerini birbirine bağlayan 30 metrelik yolun güzergâhının değiştirilerek Galibi Hasan Kuşcuoğlu Vakfına ait Külliye'nin yolda kalmasının engellenmesi istenilmiştir.

- 64,3 hektarlık alana yönelik imar planı tekrar değerlendirildiğinde;

İlgili mahkeme kararları doğrultusunda 4469 ada 4 nolu parselin “Sağlık Tesis Alanı” olarak işaretlendiği,

4476 nolu adanın ayrı bir imar planı dosyasında incelendiği,

4471 ada 2 nolu parsel üzerinde bulunan ruhsatlı yapıların durumu dikkate alınarak söz konusu parsel üzerine 7 metrelik cep otoparkı işaretlendiği,

Farabi Caddesi ile Hıdırlık Caddesini birbirine bağlayan 30 metrelik yolun konut alanı olarak işaretlendiği,

Kat adetlerinin iptal edilen plandaki verilen hakları ile aynı tutulduğu,

Plan üzerinde belirtilmiş olan Yençok: Serbest ibaresinin blok üzerinde belirtilen kat adedi nedeniyle farkı anlaşılmaya neden olmaması için kaldırıldığı,

4482 ada 5 nolu parselin türbe olarak işaretlendiği,

4479 ada 1 nolu parselin yaklaşık 195 m2'lik kısmının bitişik nizam 3 kat Ticaret Alanı olarak işaretlendiği,

Ada formlarında ve yol güzergâhlarında düzenlemeler yapıldığı,

02.06.2014 tarih ve 71 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan revizyon imar planında blok nizam işaretlenmiş olan 4471 ada 1 ve 2 nolu parsellerin yapılaşma koşulları değiştirilmeden yapı nizamının ayrık nizam olarak değiştirildiği,

Hıdırlık Caddesi ile Farabi Caddesine cepheli parsellerin TİCK olarak işaretlendiği,
Plan notlarına;

1. Bu plan ve plan hükümleri kapsamında yer almayan konularda: 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

2. 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.

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

4. Vaziyet planında gösterilen, 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.

5. Plan ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak bodrum yapılabilir.

6. 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.

7. Konut alanı ve ticaret+konut alanı kullanımlarında kat adedi parseller üzerinde belirlenmiş olup, kat yüksekliği yönetmelik hükümlerine göre belirlenir.

8. Plan ekinde verilen vaziyet planı esaslarına uygun olarak Ticaret+Konut 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.

9. Blok ve Ayrık yapı nizamlı konut alanlarında taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile açık ve /veya kapalı çıkma yapılabilir. Kapalı çıkmalar 0,50 metreyi geçemez.

10. Konut alanlarında ticari faaliyetlere izin verilemez.

11. Otopark yönetmeliğine uyulacaktır. Ancak konut alanlarında her bir daire için 1 adet otopark alanı, ticaret alanları için otopark yönetmeliğinde belirtilen esaslar doğrultusunda, ticaret+konut alanlarında ise; her bir daire için 1 otopark, ticaret alanı için otopark yönetmeliğinde belirtilen esaslara uygun otopark yapılması zorunludur. Vaziyet planında belirtilen otopark alanlarının parselin otopark ihtiyacını karşılamaması durumunda min. eksik olan alan kadar bodrum katta kapalı otopark alanlarının ayrılması mecburidir.

12. Sağlık Tesis Alanlarında, Emsal= 1,00, kat yüksekliği ise vaziyet planında belirlenecektir.

13. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarında, Emsal= 1,00 kat yüksekliği ise vaziyet planında belirlenecektir.

14. İbadet yeri olarak planlı alanlarda, emsal ve kat yüksekliği vaziyet planında belirlenecektir.

15. Eğitim Tesis Alanlarında, kreş, anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, meslek ve teknik Eğitim Alanları ile özel okullar yapılabilir. Emsal= 1,00 kat yüksekliği ise vaziyet planında belirlenecektir.

16. Park alanı içerisinde kalan tescilli yapılar Çorum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmak kaydı ile ticaret ve günübirlik tesisi olarak kullanılabilir.

17. Parsel bazında yapılaşmalarda yola cephesi olmayan komşu parsel sınırına bahçe duvarı yapılamaz.

18. Eksik kat yapılamaz.

19. Peyzaj projesi ve vaziyet planı onaylanmadan Yapı Ruhsatı, peyzaj düzenlenmesi yapılmadan da Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmez.

20. Farabi Caddesine cepheli olan parsellere ilişkin;

- Zemin katlarında ticari birimler yer alacak olup üst katların tamamı konut olarak kullanılabilir.
- Yönetmelik hükümlerine uygun olarak bodrum yapılabilir.

- Plan ekinde verilen vaziyet planı esaslarına uygun olarak Ticaret+Konut 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.
- Asmakat yapılması zorunludur.
- Zemin katta plan üzerinde belirtilen ölçülerde yapı yapılacak olup üst katlarda çekme mesafeleri içerisinde emsal değerine göre yapılacaktır.

21. Ticaret+ Konut Alanı kullanım kararı getirilmiş alanların zemin katlarında ticari birimler yer alacak olup üst katların tamamı konut olarak kullanılabilir.

22. 682 nolu adada plan üzerinde belirtilen ölçülere göre işlem yapılır. Şeklinde plan notu eklendiği görülmektedir. Şeklinde İmar Komisyon Raporunu oya sunmuştur.

Yapılan işaretle oylama sonunda; Çorum Belediye Meclisinin 07.05.2019 tarih 59 sayılı kararına yapılan 1 adet itiraz uygun olmadığı, Çorum İli, Merkez İlçesi, Çöplü, Kunduzhan ve Çepni Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve kesin sınırları pafta üzerinde gösterilmiş yaklaşık 64.3 hektarlık alana yönelik A grubu plan müellifi tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (NİP; 5793,58) ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (UİP; 5794,68), 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b Maddesi gereğince Meclisçe OY BİRLİĞİYLE onanmıştır.

Meclis Başkanı
Belediye Başkan V.
Lemzi ÇÖPLÜ

Katip
Bilal Selman OZÜNEL

Katip
Semra AKYÜZ ÖZDAĞ