

TOPLANTI DÖNEMİ	2024/ ARALIK
TARİHİ	06.12.2024
GÜNÜ	CUMA - SAAT: 14.30
TOPLANTI	12
BİRLEŞİM	14
OTURUM	14
KARAR NO	141
MADDE	14
Teklif Eden Müdürlük	İMAR KOMİSYONU
Tarih ve No	02.12.2024
Konusu	Çoraklık Mevkii, 4799 Ada ve 1 No'lu Parsele Yönelik İmar Planı Değişikliği Teklifi

K A R A R :

Başkan, 07.09.2024 tarih 98 sayılı Belediye Meclis Kararı ile komisyonumuza havale edilmiş olan Çorum İli, Merkez İlçesi, Çoraklık Mevkii, 4799 ada, 1 nolu parselde maliklerince plan müellifine hazırlattırılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi İmar Komisyonu Üyelerinden Ümit Kuyu ve Erkan Özbal'ın "4799 ada 1 parsel ile ilgili şerhimizdir. Mekansal planlar yapım yönetmeliğinde Madde 26(2): 'İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.'denilmektedir. Bağlık alanlarda sosyal donatı hesabı yapılmamıştır. Bu ve benzeri tekliflerle konut sayısı artmakta dolayısıyla nüfus yoğunluğu artırılmaktadır ve mevcut yeşil doku azalmaktadır. Bu talep dosya ile plan bütünlüğünün bozulduğu ve gerekli sosyal donatı ihtiyacının hesaplanmamasının ileriki yıllarda oluşturacağı olumsuz durum düşünülmediğinden CHP Komisyonunca karar uygun bulunmamıştır.'" Şeklindeki yazılı şerhi ile İmar Komisyonumuzca yapılan incelemede;

Yürürlükteki planlarda; Çoraklık Mevkii, 4799 ada, 1 nolu parsel, 1/100.000 ölçekli Samsun – Çorum – Tokat Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alanları", 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Düşük Yoğunluklu (Bağ- Bahçe) Gelişme Konut Alanı", 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; (04.04.2017 tarih 67 sayılı Belediye Meclis Kararı onaylanan) "Konut Alanı" olarak planlıdır. Yapılaşma koşulları TAKS=0.12, KAKS=0,24, $Y_{ençok}=2$ Kat şeklindedir. Ayrıca plan notlarında; -1000 m² büyüklükteki parselde bir ailenin yaşamasına elverişli bir birim konut yapılabilir. Dış bağlantı yapılarak veya başka bir şekilde birden fazla konut kullanım oluşturulamaz, kat irtifakı/ mülkiyeti kurulamaz.

-Ancak parsellerin tek ada tek parsel oluşacak şekilde tevhit edilmesi (birleştirilmesi) durumunda site tarzı yapılaşmalara müsaade edilir. Tek ada/parsel şeklinde oluşan parseller üzerinde apartman tarzı yapılaşmaya (Dikey kat İrtifakı/Mülkiyeti) izin verilmeyecek olup yatay (yaygın) Kat İrtifakı/Mülkiyeti kurularak bir parsel üzerinde birden fazla yapılaşmaya izin verilir ancak her bir bağımsız bölüm/Bina arası mesafe min. 10.00 metre olacaktır. Parsel üzerindeki bağımsız bölüm sayısı her 1000m² için max. 1 adet olarak belirlenecektir. Ayrıca site tarzı yapılaşmalarda parsel büyüklüğünün min. her 40 m² sine 1 ağaç hesabı oluşacak şekilde ağaç dikilecektir. Site tarzı yapılaşmalarda her bir bağımsız bölüm için 1 araç olacak şekilde otopark ihtiyacı belirlenecek ve otopark ihtiyaçları parsel içerisinde karşılanacaktır.

Teklif; Çoraklık Mevkii, 4799 ada, 1 no'lu parselin TAKS, KAKS, Yençok yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmamıştır.1/1000 ölçekli uygulama imar plan notlarında;

-Site tarzı yapılaşmalara müsaade edilir. Parseller üzerinde apartman tarzı yapılaşmaya (dikey kat irtifakı/mülkiyeti) izin verilmeyecek olup yatay (yaygın) kat irtifakı/mülkiyeti kurularak bir parsel üzerinde birden fazla yapılaşmaya izin verilir. İki bina arası mesafe minimum 10.00 metre'dir. Parsel üzerindeki bağımsız bölüm sayısı her 800 m² için max. 1 adet olarak belirlenecektir.

-Belirtilmeyen diğer hususlarda 04.04.2017 tarih 67 sayılı belediye meclis kararına uyulacaktır." plan notunda düzeltme yapılması şeklinde teklif sunulduğu; Çorum Belediye Meclisininin 08.11.2021 tarih ve 161 sayılı almış olduğu tavsiye kararında "Çorum İli Merkez İlçesinde yer alan Konut Alanlarında hak

sahiplerinden gelen İmar Planı değişikliği taleplerinin tek ada veya tek parsel olarak, 5000 m² ve üzeri alanlarda her 800 m² için bir adet bağımsız bölüm yapılabilmesinin değer artış payının ödenmesi,”denilmekte olduğu dosyadaki bilgilerden anlaşılmıştır.

Şeklindeki İmar Komisyon Raporunu oya sunmuştur.

Yapılan işaretle oylama sonunda; İmar Komisyonunca da uygun bulunan, Çoraklık Mevkii, 4799 ada, 1 no' lu parselde maliklerince plan müellifine hazırlattırılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (UİP: 191074828) değişikliği teklifi, Meclis Üyelerinden, Aslan Kaya, Tuncay Yılmaz, Nazik Bulut, Onur Topkül, Ümit Kuyu, Didem Tokgöz, Doęan Öksüz, Ezgi Eşmen Tüfekçi, Ümüt Gökay, Erdem Erol, Müslüm Acar, Ozan Gazel, Sedat Genç, Erkan Özbal' ın ret oylarına karşı, 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince, Meclisce OY ÇOKLUĞUYLA onanmıştır.

Meclis Başkanı
Belediye Başkanı
Halil İbrahim AŞGIN

Kâtip
Selim GÜLOĞLU

Kâtip
Semra AKYÜZ ÖZDAĞ