

TOPLANTI DÖNEMİ	2026/ TEMMUZ
TARİHİ	08.07.2026
GÜNÜ	ÇARŞAMBA - SAAT: 14.00
TOPLANTI	07
BİRLEŞİM	08
OTURUM	08
KARAR NO	122
MADDE	21
Teklif Eden Müdürlük	İMAR KOMİSYONU
Tarih ve No	03.07.2026
Konusu	Ayarık ve Çomar Mah. 113,114,116 ve 118 Kadastro Paftası Dâhilinde Kalan Yaklaşık 56 Hektarlık Alana Yönelik İmar Planı Revizyonu Teklifi

K A R A R :

Meclis Başkanı, Ayarık ve Çomar Mahallesi 113, 114, 116 ve 118 no.lu kadastro paftası dâhilinde kalan yaklaşık 56 hektarlık alana yönelik olarak A grubu plan müellifi tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu teklifi dosyası, İmar Komisyonunca yapılan incelemede;

Yürürlükteki planlarda:

Revizyon imar planı sınırları içerisinde bulunan alanın 23.01.1974 tarihinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından planlandığı ve bölgede günümüze kadar parçalar halinde plan değişiklikleri olduğu, tip proje yapılaşması önerilen parsellerden yaklaşık %25’inde yapılaşma bulunmadığı, 1974 yılında hazırlanan Binevler tip projeleri, mimari tasarım ilkeleri açısından ve yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri açısından incelendiğinde; Bitişik nizam olarak projelendirilen L1, L2, T, K ve V2A tip projelerinin, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik’in 25. maddesinde yer alan “Bitişik nizam yapıları birbirinden ayıran yangın duvarları, yangına en az 90 dakika dayanıklı olarak projelendirilir.” hükmüne,

- Aynı projelerin, söz konusu Yönetmeliğin 28. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilen;
- Çatıların oturdukları döşemelerin yatay yangın kesici niteliğinde olması,
- Çatı taşıyıcı sistemi ve çatı kaplamalarının yanmaz malzemeden yapılması, şartlarına,
- L1, L2, T, K ve Y2A tip projelerinin, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 29. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen yapı piyeslerinin asgari alan ve dar kenar ölçülerine,
- L1, L2, T, K, V1, V2 ve Y2A tip projelerinin, aynı Yönetmeliğin 29. maddesinin 3. fıkrasında yer alan “Hol ve koridor genişlikleri 1,20 metreden az olamaz.” hükmüne,
- L1, L2, T, K, V1 ve V2 tip projelerinin, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 28. maddesinin 4. fıkrasında belirtilen iç yükseklik şartlarına,
- L1, L2, T, K, V1 ve V2 tip projelerinin, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 31. maddesinin 1.ve 2. fıkralarında düzenlenen merdiven basamak ölçüleri ve özelliklerine, uygun olmadığı görülmüştür.

Ayrıca söz konusu tip projeler 5846 Sayılı Fikir Ve Sanat Eserleri Kanunu’na göre sanat eseri sayılması nedeniyle tip projelerin tamamında müellif olan Mimar Veli Berhuz Çinici olması nedeniyle konu projelerin ruhsatlandırılması aşamasında farklı bir müellif olması halinde mimar Veli Berhuz Çinici’nin varisleri adına Avukat Vedat Canbolat tarafından ücret karşılığında proje müelliflerine muvafakat düzenlendiği görülmektedir.

Örnek muvafakatlar incelendiğinde yeni plan müelliflerine tip projelerde “pencerelerin yerlerinde ölçüsünde ve sayısında değişiklik yapılabilir, kat ve çatı yüksekliği artırılabilir, bina kodlarında değişiklik yapılabilir, balkon yeri değiştirilebilir, çatı çıkış merdiveni eklenebilir, zemin ve üst katlara çıkış merdivenlerinde değişiklik yapılabilir, asansör eklenebilir, bina içerisinde değişiklik yapılabilir, oda yerleri ve sayısında değişiklik yapılabilir, kapalı otopark alanı konut alanına dâhil edilebilir, konut giriş kapısının

yeri değişebilir, çatı kaplaması değişiklik yapılabilir, bodrum kat eklenebilir, teras ve taht bina alanına dâhil edilebilir.” Şeklinde değişiklikler yapacak şekilde ücret karşılığında izin verildiği görölmektedir. Bu muvafakat metninde belirtilen değişikliklerin yapılması durumunda ortada sanat eseri diye bir şeyin kalmadı açık ve net olup tamamen maddi menfaat doğrultusunda işlem yapıldığı görölmektedir.

Teklif; İmar planı revizyonuna konu Çorum İli, Merkez İlçesi, Ayarık ve Çomar Mahallesi, 113, 114, 116 ve 118 no.lu kadastro paftası dâhilinde kalan yaklaşık 56 hektar büyüklüğündeki alanda imar plan revizyonu ile;

- L1, L2, T, K, V1 ve V2 tip yapılaşma tamamen kaldırılmış yerine blok ölçüleri belirlenmiş ve plan üzerine işlenmiştir.
- Plan ile kadastro arasındaki uyumsuzluk giderilmiştir.
- 2 adet plansız bölge çevresiyle uygun olacak şekilde yeniden planlanmıştır.
- Binevler 130. sokak 10 metre olacak şekilde genişletilmiştir.
- ENH altında yapılaşamayan parsellerinin sorunu çözülmüştür.
- Y2a tip yapılaşma önerilen 4438 ada 3 ve 4 no.lu parsellerde kentsel dönüşümün hızlandırılması için Emsal:0,80 Yençok:6 kat yapılaşma önerilmiş olup yapılaşma düzenin sağlıklı bir şekilde gerçekleşmesi için paftasında planlama alanı için çeşitli plan hükümlerinin bulunduğu görölmektedir.

Şeklindeki İmar Komisyon Raporunu oylamaya sunmuştur.

Yapılan işaretle oylama sonucunda; İmar Komisyonunca da uygun bulunan, Ayarık ve Çomar Mahallesi, 113, 114, 116 ve 118 no.lu kadastro paftası dâhilinde kalan yaklaşık 56 hektarlık alana yönelik olarak A grubu plan müellifi tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı (NİP: 191140898) ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (UİP: 191140899) revizyonu teklifi, 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince, Meclisçe OY BİRLİĞİYLE onanmıştır.

Meclis Başkanı
Belediye Başkan V.
Lemzi ÇÖPLÜ

Kâtip
Selim GÜLOĞLU

Kâtip
Semra AKYÜZ ÖZDAĞ