

**ÇORUM İLİ
SUNGURLU İLÇESİ
AŞAĞIBEŞPINAR KÖYÜ
137 ADA 120 PARSELE İLİŞKİN**

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



OCAK 2025

İÇİNDEKİLER

YERLEŞİM YERİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ	1
PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	2
Konumu	2
Planlama Sahasının Topografik Özellikleri ve Yakın Çevre İlişkisi	3
PLANLAMA SAHASINDA YÜRÜRLÜKTE OLAN MEVZİ İMAR PLANI	4
Mevzi İmar Planı ve Onama Kararı	4
HAZIRLANAN NAZIM İMAR PLANINA İLİŞKİN BİLGİLER	5
EKLER	5

YERLEŞİM YERİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

Sungurlu İlçesi, Batı Karadeniz Bölgesi'nin doğusunda TR 83 Bölgesinde bulunan Çorum ilinin 14 ilçesinden biri olan Sungurlu İlçesi'nin kent merkezini oluşturmaktadır. Çorum, 20 Nisan 1924 gün ve 491 sayılı yasayla Alaca, İskilip, Osmancık, Mecitözü ve Sungurlu İlçeleri kendisine bağlanarak il durumuna getirilmiştir. 1953'te Kastamonu'nun Kargı İlçesi de Çorum'a bağlanmıştır. 1958'de Bayat, 1959'da Ortaköy, 1987'de Boğazkale ve Uğurludağ, 1990'da da Laçın, Oğuzlar ve Dodurga ilçe haline dönüştürülmüştür. Çorum ilinin merkez ile birlikte 14 ilçesi, 2 beldesi ve 758 köyü bulunmaktadır. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'ne göre 2020 yılı itibarıyla Çorum İlinin toplam nüfusu 530.126 kişi olup Türkiye toplam nüfusunun yalnızca %0.63'ünü oluşturmaktadır.

Planlama çalışmasına konu olan Sungurlu İlçesi, Çorum İlinin bir ilçesidir. Sungurlu İlçesi Karadeniz Bölgesi'nde yer alan Çorum ilinin 14 ilçesinden biridir. 16 mahalle, 109 köyden oluşan Sungurlu İlçesi'nin batısında Kırıkkale Sulakyurt İlçesi, güneyinde Yozgat ili, Merkez İlçesi, doğusunda Çorum Merkez İlçesi, Alaca İlçesi ve kuzeyinde Bayat ve Uğurludağ İlçesi bulunmaktadır. İlçe batıda Kırıkkale İli, güneyde Yozgat İli ile sınırdır. Coğrafi bölge olarak Karadeniz bölgesinde kalmaktadır.

Sungurlu, yerleşme özellikleri bakımından bir geçiş kuşağındadır. Karadeniz bölgesindeki dağınık yerleşme, iç kısımlara gidildikçe yerini hem toplanan hem de azalan bir özellik kazanan yerleşmelere bırakmaktadır. İç Anadolu bölgesinde yerleşmeler yağışın azaldığı ve çeşitli tarım imkanlarının ortadan kalktığı sahalarda seyrekleşmekte, yağışın daha bol olduğu plato yüzeylerinde ve dağ yamaçlarında yoğunluk kazanmaktadır. Sungurlu'daki yerleşme de suya bağlı olarak plato yüzeylerinde olması ile tipik İç Anadolu yerleşmelerine örnek teşkil etmektedir. Deniz seviyesinden yüksekliği 780 metre olan ilçe 2557 kilometrelik yüzölçümü ile Çorum İlinin en büyük ilçesi konumundadır. İlçe, doğu ve orta Karadeniz kıyılarının iç Anadolu, Akdeniz ve ege kıyıların bağlantısını sağlayan devlet karayolunun geçtiği ve ilçeden geçen Budaközü deresine Diğ Çayı ve Akçay arasında kalan yayla tepelerinin eteğinde kurulmuştur.

İlçede bulunan Sungurlu Ovası 750 km²'dir. Demireşyh, Aydoğan, Budaközü, Beşpınar, Çiftlik, Meymandı Ovaları ile birleşmektedir. Taybı Ovası ise 144 km² genişliğinde 550-560 metre yükseklikte bulunmaktadır. İlçedeki başlıca dağları: Beşdam dağı, Kartaltepe, Nöbeti Baba, Korçocuk Pınarı, Ziyarettepe, Karadeğnek Tepesi, Ağcayürek Tepesi, Alatepe ve Manastır Tepesidir. Yükseklikleri 1000 metre ile 1700 metre arasından değişmektedir. Başlıca akarsuları: Demirşeyh Çayı, İncesu deresi, Diğ Çayı, Akçay ve Kemallı Çayı Budaközü Çayı ve kollarını oluşturmaktadır. Budaközü çayı, Emine Pınarı ve Acıöz ise Delice İrağı ve kollarını içermektedir. Sungurlu Ankara-Samsun Karayolu üzerinde kurulduğu söylenebilir. Yerleşmenin içerisinden Budaközü Çayı geçmekte olup ilçenin en önemli akarsu varlıkları arasındadır. Genel olarak çayın etrafı düz bir araziye sahip olmakla birlikte yerleşim bu çayın etrafındaki düzlük alanlarda başladığı söylenebilir. Yerleşmenin kuzey ve güney bölümleri ve kent için bazı yerlerde tepecikler ile batı bölgesi oluşturmaktadır.

Genel eğim yapısı %0-10 aralığında seyreden Sungurlu İlçesi yer yer %10-30 ve %30- 50 aralığına rastlamak mümkündür. Ayrıca bölgede 2 yerde Afete Maruz Bölge bulunmaktadır. %0-10 arası eğimli yerler yerleşmenin bulunduğu alanlardır. Eğimin en yüksek aralığına ilçe merkezinin kuzeydoğu yönünde görülmektedir. En düşük kot yüksekliği 724 metre iken en yüksek kot seviyesi 874 metreye kadar yükselmektedir.

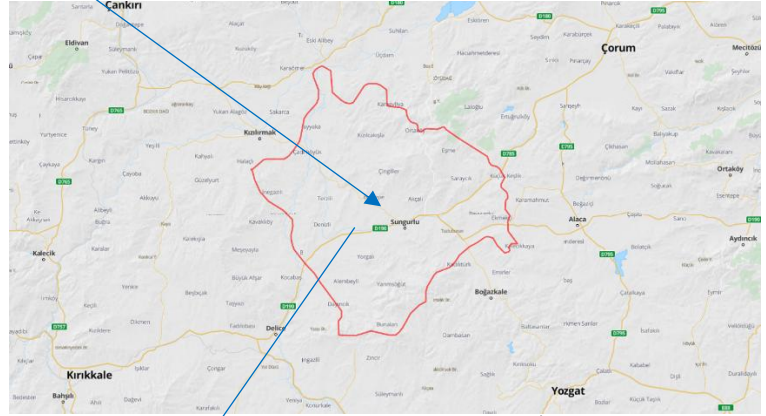
PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı; Çorum ili, Sungurlu ilçesi, Aşağıbeşpınar Köyünde Tapu'nun H-32-D-15-B-2 pafta, 137 ada ve 120 parsel numarasıyla kayıtlı 11.136,55 m² yüzölçümüne sahip taşınmazı kapsamaktadır.

Konumu



Resim 1: Çorum İl Sınırları Haritası



Resim 2: Sungurlu İlçe Sınırları Haritası



Resim 3: Aşağıbeşpınar Köyü Sınırları Haritası

Çorum ili, Sungurlu ilçesi, Aşağıbeşpınar Köyünde Ankara – Samsun (D190) karayolu üzerinde bulunan imar planı teklifine konu taşınmazlar Sungurlu şehir merkezine 12 km mesafede bulunmaktadır. Sungurlu ilçesi Mücavir alan sınırları dışında olmakla birlikte Sungurlu Organize Sanayi kavşağında Ankara – Samsun karayolunun Ankara istikametinde yer almaktadır.



Resim 4: Planlama Sahasının Karayolu Ulaşımındaki Konumu

Planlama Sahasının Topografik Özellikleri ve Yakın Çevre İlişkisi

Nazım İmar Planı teklifine konu eski 137 ada 20 parselde yapılan Halihazır Harita ve Eğim Analizi sonucu arazi içerisindeki eğimin %1 ile %4 arasında değiştiği görülmüştür.



Resim 5: Aşağıbeşpınar Köyü 137 Ada 120 Parselin Mevcut Durumunu Gösteren Fotoğraf

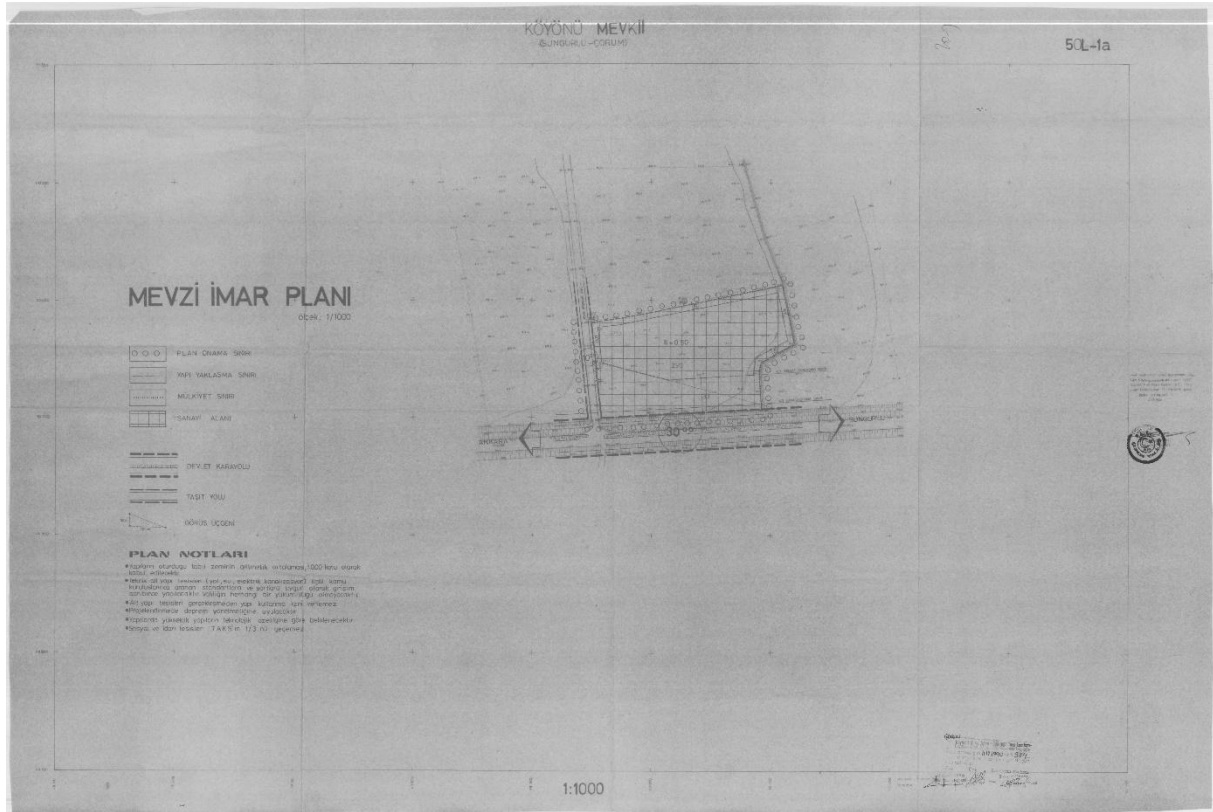
Ankara – Samsun Karayolu ile Aşağıbeşpınar Köy yolu bağlantı kavşağının kuzeydoğusunda kalan planlama sahası; Ankara Samsun Karayolunun güneyinde bulunan Organize Sanayi Bölgesine yaklaşık 250 metre, Çiftlik Köyüne 4 km, Aydoğan Köyüne 4 km ve Aşağıbeşpınar Köy merkezine 1,3 km mesafededir. Sungurlu ilçe merkezi ile planlama sahası arasında yer alan tarımsal alanlardan dolayı planlama sahası, ilçe merkezi ile yerleşik alandan kopuk vaziyettedir. Organize Sanayi Alanına yakınlığı ve Ankara – Samsun karayolu üzerinde bulunması Lojistik Tesis Alanı olarak planlanması kanaatini pekiştirmektedir.

Planlama sahası ve yakın çevresinde doğal bir eşik bulunmamakla birlikte Ankara – Samsun karayolu ile Aşağıbeşpınar Köyü yolu planlama sahasını çevreleyen yapay eşiklerdir.

PLANLAMA SAHASINDA YÜRÜRLÜKTE OLAN MEVZİ İMAR PLANI

Mevzi İmar Planı ve Onama Kararı

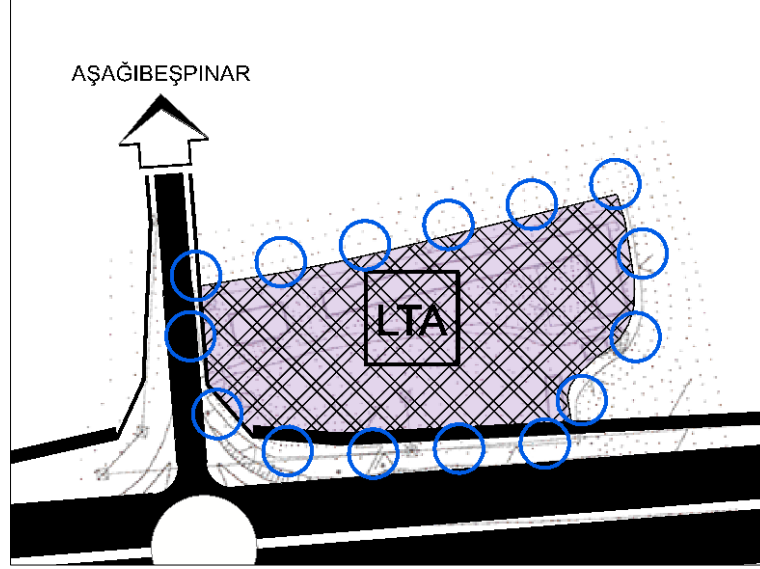
Çorum ili, Sungurlu ilçesi, Aşağıbeşpınar Köyü, Eski 230 numaralı parsel (daha sonra 137 ada 73 parsel oluyor), Yeni 137 ada 120 ve 119 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planı Çorum Valiliği, İl İdare Kurulu Başkanlığı'nın 11.12.1990 tarihli ve 01-90/984 numaralı kararıyla onaylanmıştır. Söz konusu alanda 1/1000 ölçekli Onaylı Mevzi İmar bulunmasına rağmen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.



Resim 6: Aşağıbeşpınar Köyü 137 Ada 119 ve 120 Parseli Kapsayan Yürürlükteki Mevzi İmar Planı Paftası

HAZIRLANAN NAZIM İMAR PLANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından ifraz edilerek kamulaştırılan 137 ada 119 parsel plan sınırı dışında tutulmuş ve kamulaştırmadan arta kalan 137 ada 120 parsel ise Lojistik Tesis Alanı olarak planlanmıştır.



Resim 7: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan Müellifi
Şehir Plancısı
Umut Uzunkaya
Oda Sicil Numarası: 5571

EKLER

- 1) Onaylı Mevzi İmar Planı Paftası
- 2) Vekaletname

