

**ÇORUM İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ÇOMAR MAHALLESİ
SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN REZERV YAPI ALANINA
(711 ADA 12 NOLU PARSEL İLE 8 VE 10 NOLU
PARSELLERİN BİR KISMI) YÖNELİK**



**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

İçindekiler

GİRİŞ	3
1) YERLEŞMENİN GENEL TANIMI	3
1.1. Ülke ve Bölge İçindeki Yeri.....	3
1.2. Coğrafi Konumu.....	4
1.3. Ulaşım Ağındaki Yeri	6
1.4. Bölgesel Nüfus	7
1.5. Çorum İli Nüfus Özellikleri ve Gelişimi	7
1.6. Çorum İl'inin Gelecekteki Nüfus Durumu	8
2) EKONOMİK YAPI.....	10
3) SOSYAL YAPI.....	10
4) PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Kent İçindeki Yeri.....	11
4.2 Yapı Analizi	12
4.3 Jeolojik ve Jeoteknik Yapı	14
4.3.1 Önemli Alanlar 2.1-B (Ö.A.2.1.-B) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar	14
5) PLANLAMAYI YÖNLENDİREN KRİTERLER.....	15
5.1. Üst Ölçekli Plan Kararları	15
5.1.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	15
5.2. Mevcut İmar Planı ve Kararları.....	16
5.2.1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	16
5.2.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	17
5.3. İmar Planı Kapsamında Alınan Kurum Görüşleri	18
5.4. Mülkiyet Bilgileri.....	18
5.5. Donatı Alanları Hizmet Etki Analizleri.....	19
5.5.1. Eğim Durumu ve Morfoloji.....	19
5.5.2. Yükseklik Durumu	20
5.5.3. Dolu-Boş ve Kat Sayısı Durumu.....	20
5.6. Eşik Sentezi	20
6)ETKİ ANALİZLERİ	21
6.1.Eğitim Tesisleri Etki Alanı Analizleri.....	22
6.2.Sağlık Tesisi Analizi	22
6.3.Sosyal ve Kültürel Alanların Erişebilirlik Analizi	23

6.4.Açık ve Yeşil Alanların Erişebilirlik Analizi	24
6.5.İbadet Alanlarının Erişebilirlik Analizi	25
7) PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI	27
7.1. Planlamanın Amacı ve Gerekçesi.....	27
NÜFUS.....	27
7.2. Plan Kararları	27

GİRİŞ

İmar planı değişikliğine konu olan alan; Çorum İli, Merkez İlçesi, Çomar Mahallesi, 711 ada 12 nolu parselin tamamı ile 8 ve 10 nolu parsellerin bir kısmını kapsamaktadır. Söz konusu alanlardan 8 nolu parsel 57.661 metrekare, 10 nolu parsel 14.472 metrekare ve 12 nolu parsel ise 3.304 metrekaredir. Toplam planlama alanı ise yaklaşık olarak 57.562 metrekaredir. Ayrıca söz konusu parsellerde yapılaşma bulunmamaktadır.

Çorum İli, Merkez İlçesi, Çomar Mahallesi, 711 ada, 8, 10 ve 12 nolu 22.11.2022 tarih 5104155 sayılı Bakanlık Makamının Olur'u ile 6306 sayılı Afet Riski altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir.

1) YERLEŞMENİN GENEL TANIMI

1.1. Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Çorum, İç Anadolu'nun kuzeyi ile Orta Karadeniz Bölgesinin iç kısımlarında oldukça geniş bir alanı kapsamaktadır. Yüzölçümü 12.820 km²'dir. Doğuda Amasya, güneyde Yozgat, batıda Çankırı, kuzeyde Sinop, kuzeydoğuda Samsun, güneybatıda Kırıkkale ile çevrilidir.

İl'in %61'i dağlıktır. Bu dağlar derin vadilerle yarılarak birbirinden ayrılmışlardır. Dağlar kuzey-batı yönünde uzanmıştır. Çorum il topraklarının batı kısmı Kuzey Batı Anadolu'nun en önemli dağ sırası olan ve batıda Sakarya Nehri ile doğuda Kızılırmak Nehri arasında uzanan Köroğlu Dağ sırasının en doğu ucunda yer alır. Çorum'un topraklarının % 48'ini tarım arazileri, % 29'unu ormanlık ve fundalıklar, % 11'ini çayır ve meralar, % 12'sini ise diğer kısımlar oluşturmaktadır.

Çorum, Karadeniz ikliminden İç Anadolu iklimine geçiş noktasında yer alır. Genel olarak yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve yağışlıdır. İlkbaharı kısa, sonbaharı uzun geçen ilde en sıcak ayları temmuz-ağustos, en soğuk ayları ocak-şubattır. Kuzeyden güneye doğru gidildikçe iklim sertleşir.

Çorum İlinin Merkez İlçe dahil 14 ilçesi, 16 belediyesi ve 759 köyü vardır. İlçelerin İl merkezine uzaklıkları; Alaca 52, Bayat 83, Boğazkale 87, Dodurga 42, İskilip 56, Kargı 106, Laçın 29, Mecitözü 37, Oğuzlar 68, Ortaköy 57, Osmancık 59, Sungurlu 72 ve Uğurludağ 66 km'dir.

2020 yılındaki TÜİK verilerine göre İl genel nüfusu 530.126 kişi, il merkezi nüfusu 299.315 kişidir. Yüzölçümü 12.797 km²'lik büyüklüğü ile ülke topraklarının yaklaşık % 1,6'sını kapsamaktadır.

Çorum'daki başlıca sanayi tesisleri; çeşitli gıda maddeleri, süt ürünleri, un, yem, şeker, kereste, parke, alçı, kireç, çimento, prefabrik yapı elemanları, tuğla ve kiremit, demir - çelik döküm ve makine, dokuma, ayakkabı, ısıcam fabrikalarıdır. Çorum'da işletilmekte olan çok sayıda linyit kömür işletmesi vardır. Bu işletmeler; İskilip, Dodurga ve Bayat ilçelerindedir. Son zamanlarda

Mecitözü ilçesi civarında yüksek rezervli linyit kömür sahaları bulunmuştur. Bu rezervlerden Bayat ve Dodurga'daki en zengin rezervdir ve en kalorili kömür de buradan çıkarılır.

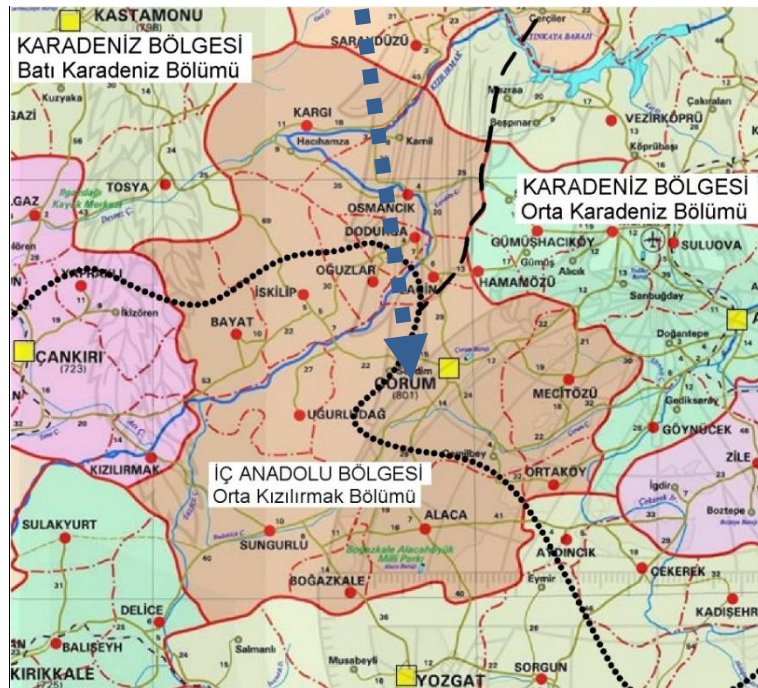
1.2. Coğrafi Konumu

Çorum 39' 54" ve 41' 20" kuzey enlemleri ile 34' 04" ve 35' 28" doğu boylamları arasında yer almaktadır. İl Merkezinin denizden yüksekliği ise 801 metredir.

Çorum ili coğrafi olarak hem Karadeniz Bölgesine hem de İç Anadolu Bölgesi sınırlarına girmektedir. İl sınırları, İç Anadolu bölgesinin Orta Kızılırmak Bölümü ile Karadeniz Bölgesinin, Orta ve Batı Karadeniz Bölümlerinde yer almaktadır. Kent merkezinin bulunduğu alanlar ise Orta Karadeniz Bölümü içerisinde yer almaktadır.

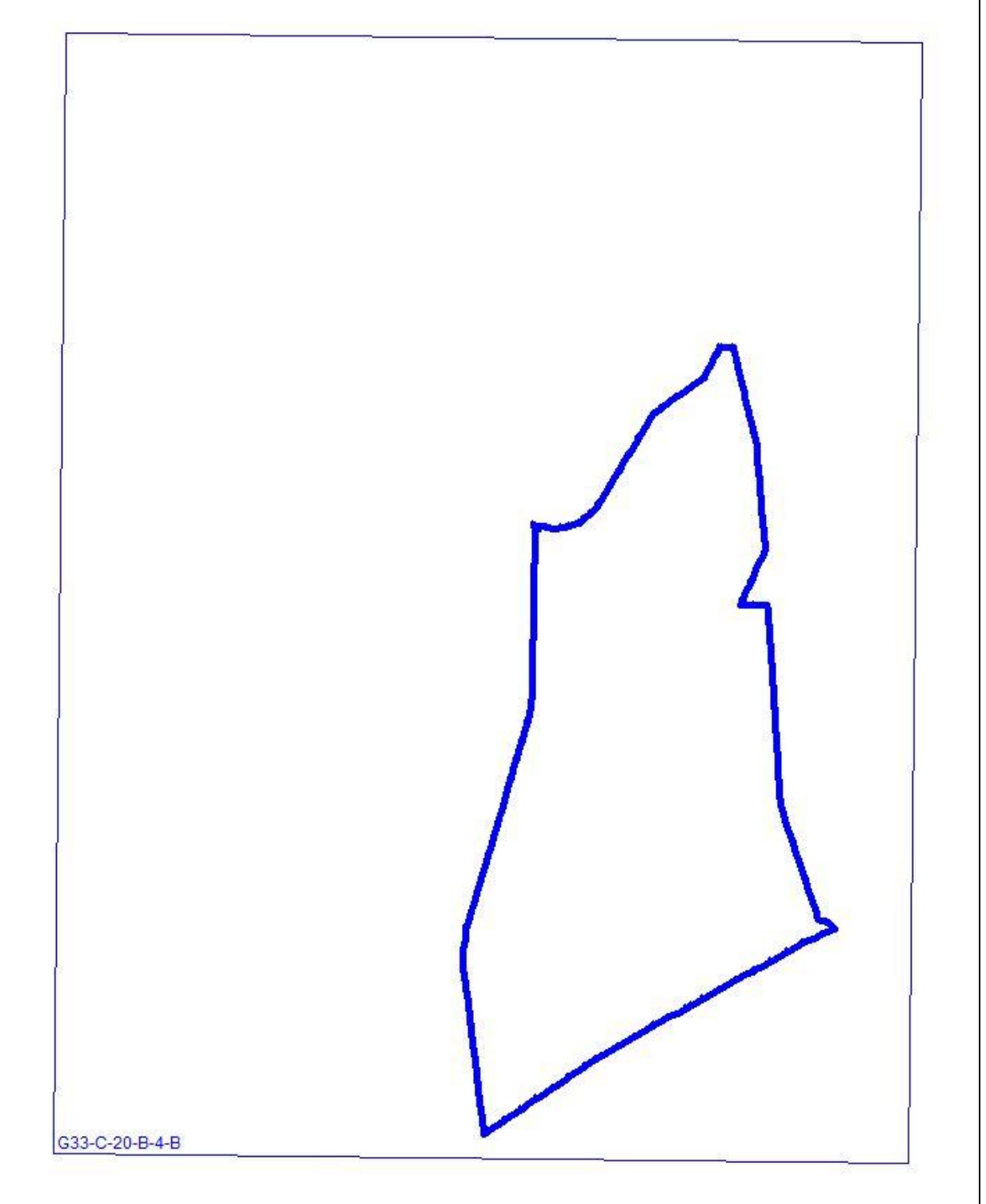


Harita 1: Ülke içindeki Konumu



Harita 2: İl İdari Bölünüş ve Coğrafi Konum

Planlamaya konu alan, ITRF pafta sistemindeki 1/1000 ölçekli hali hazırın 1 paftasına girmektedir. 1/1000 ölçekli halihazırın G33-C-20-B-4-B numaralı koordinatlı paftalar içerisinde kalmaktadır.



Demiryolu

İl sınırlarında herhangi bir demiryolu hattı mevcut değildir. Avan proje ve fizibilite çalışmaları Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nce yürütülmekte olan “Ankara-Kırıkkale- Çorum- Amasya-Samsun Hızlı ve Yük Taşımacılığına Yönelik Tren Projesinin çalışmaları devam etmektedir.

1.4. Bölgesel Nüfus

TÜİK 2010 ve 2023 yılları verileri kullanılarak, Çorum ilini çevresindeki illerle karşılaştırdığımızda toplam nüfus açısından Samsun ve Tokat illerinden sonra 3. sırada olduğu görülmektedir. Komşu illerden Amasya, Çankırı, Kastamonu, Samsun ve Sinop illerinin toplamdaki nüfusları artarken Çorum'un da yer aldığı diğer illerde nüfus azalması olmuştur.

Tablo 1: Komşu İller ve Nüfusları (2010-2023)

Yerleşme	2010				2023			
	Köy	Şehir	Toplam		Köy	Şehir	Toplam	
Amasya	115.245	219.541	334.786		91.311	248.218	339.529	
Çankırı	68.845	110.222	179.067		69.801	135.700	205.501	
Çorum	180.390	355.015	535.405		139.711	388.640	528.351	
Kastamonu	166.163	195.059	361.222		148.082	240.908	388.990	
Kırıkkale	113.458	219.333	332.791		32.995	244.097	285.744	
Samsun	436.117	816.576	1.252.693		*	1.377.546	1.377.546	
Sinop	95.465	107.275	202.740		89.577	140.139	229.716	
Tokat	253.858	363.944	617.802		213.020	393.914	606.934	
Yozgat	207.747	268.349	476.096		144.229	276.470	420.699	
Toplam	1 637 288	2 655 314	4 292 602		937.738	3.445.632	4.383.010	

Kaynak: <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr>

(1) Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2021 sonuçlarıdır.

(2) *: Samsun ili büyükşehir belediyesi statüsünde olmasından dolayı tüm il şehir nüfusu kabul edilmektedir.

1.5. Çorum İli Nüfus Özellikleri ve Gelişimi

Türkiye'nin nüfus bakımından kırkınıcı büyük ili olan Çorum, TR83 Bölgesi'nde Samsun ve Tokat'tan sonra en büyük üçüncü il konumundadır. Çorum kent merkezinin nüfusu 2023 yılında 294.321 kişiye ulaşırken, ilin toplam nüfusu ise 528.351 kişi olmuştur.

İl geneli nüfusu ise 1990 yılından itibaren düşüş trendi içerisinde.

Tablo 2: Çorum İlçelerine Ait Nüfusun Yıllara Göre Değişimi

İlçe	1831*	1849	1893	1907	1927	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2023
Çorum (Merkez)	10.075*		49.057	80.973	60.752	88.056	118.536	144.569	168.985	189.748	221.699	255.767	294.321
Alaca	-	-	-	-	26.787	46.444	54.315	56.657	56.724	53.403	53.193	37.985	29.952
Bayat	-	-	-	-	-	-	22.836	27.078	31.957	36.294	30.574	23.323	15.047
Boğazkale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.973	8.19	4.818	4.068
Dodurga	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.55	10.439	7.425	5.786
İskilip	11.450*	43.442	43.271	52.362	53.722	66.611	55.618	67.434	72.569	52.569	45.327	39.124	29.270
Kargı	-	-	-	-	-	-	31.564	32.261	31.247	26.762	20.388	16.017	16.040
Laçın	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.96	9.425	5.772	4.883
Mecitözü	-	-	31.928		36.752	44.319	34.598	35.496	34.911	31.246	26.064	18.446	14.441
Oğuzlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.154	9.083	6.937	5.240
Ortaköy	-	-	-	-	-	-	9.58	11.016	12.42	13.073	11.82	8.646	8.496
Osmancık	4.349*		17.639	29.473	29.184	33.494	42.96	53.849	63.018	52.49	53.758	44.863	43.388
Sungurlu	-	-	67.607	39.793	40.405	62.429	76.382	90.006	100	88.327	80.84	59.283	49.086
Uğurludağ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.111	16.265	6.999	8.333
Toplam				202.601	247.602	341.353	446.389	518.366	571.831	608.66	597.065	535.405	528.351

Kaynak: <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr>

1.6. Çorum İl'inin Gelecekteki Nüfus Durumu

Nüfus projeksiyonlarının yapılması kaynakların kullanımının planlanması ve sosyal politikaların belirlenmesi için önem taşımaktadır. TÜİK tarafından tüm iller için 2025 yılına kadar nüfus projeksiyonları yapılmıştır. Nüfus projeksiyonları yapılırken doğurganlık, ölüm hızları ve göç verileri temel alınmaktadır.

Tablo 3: Çorum Yıllara Göre Hane Halkı Büyüklüğü

Yıllar	Aile Büyüklüğü
2008	3,79
2009	3,71
2010	3,58
2011	3,44
2012	3,33
2013	3,26
2014	3,18
2015	3,12
2016	3,08
2017	3,04
2018	3,04
2019	2,98
2020	2,93
2023	2.90

Kaynak: <https://biruni.tuik.gov.tr/ilgosterge/?locale=tr>

İl bazındaki ortalama hane büyüklüğü her geçen sene azalmaktadır. On yıllık süre zarfında 3.58'den 2.90'a düşülerek önemli bir gerileme görülmüştür.

Yapılan nüfus projeksiyonlarındaki öngörülere göre il nüfusu azalmaya devam edecek ve 2025 yılına gelindiğinde 521.647'ye düşecektir. Aynı zamanda nüfusun yaşlanması ile de 34.1 olan ortanca yaş ilde 42.9'a yükselecektir.

Tablo 4: Yıllara Göre İl Nüfus Projeksiyonları (2018-2025)

İl-Provinces	2017 ⁽¹⁾	2018 ⁽²⁾	2019 ⁽²⁾	2020 ⁽²⁾	2021 ⁽²⁾	2022 ⁽²⁾	2023 ⁽²⁾	2024 ⁽²⁾	2025 ⁽²⁾
Amasya (TR 83)	329 888	329 770	331 229	332 622	333 951	335 230	336 450	337 607	338 699
Çorum (TR 83)	528 422	528 245	527 728	527 096	526 354	525 483	524 446	523 160	521 647
Samsun (TR 83)	1 312 990	1 325 637	1 338 731	1 351 713	1 364 592	1 377 279	1 389 725	1 401 793	1 413 427
Tokat (TR 83)	602 086	602 228	603 044	603 737	604 311	604 734	605 010	605 120	605 082
TÜRKİYE	80 810 525	81 867 223	82 886 421	83 900 373	84 908 658	85 911 035	86 907 367	87 885 571	88 844 934

Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=30567>

TÜİK, Nüfus Projeksiyonları, 2017-2025

(1) Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2021 sonuçlarıdır.

(2) Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

2) EKONOMİK YAPI

İl genelinde; bakır, manganez, çinko, antimon, demir, kurşun, asbest, linyit, grafit yatakları ile jeotermal kaynaklar olduğu tespit edilmiştir. Bayat'ta 4000 yıllık maden ocağı galerisi bulunmuş mevcut rezerv nabit bakırdan oluşmaktadır. Bayat Sağpazar köyünde 95 yılında petrol araştırmaları yapılmış ve TPAO'nun 1.derece arama sahasında bulunmaktadır. Ayrıca ilçede tuz ve kireçtaşı da mevcuttur.

Çorum'da işletilmekte olan çok sayıda linyit kömür işletmesi vardır. Bu işletmeler; İskilip, Dodurga ve Bayat ilçelerindedir. Son zamanlarda Mecitözü ilçesi civarında yüksek rezervli linyit kömür sahaları bulunmuştur. Bu rezervlerden Bayat ve Dodurga'daki en zengin rezervdir ve en kalorili kömür de buradan çıkarılır.

Çorum'daki başlıca sanayi tesisleri; çeşitli gıda maddeleri, süt ürünleri, un, yem, şeker, kereste, parke, alçı, kireç, çimento, prefabrik yapı elemanları, tuğla ve kiremit, demir - çelik döküm ve makine, dokuma, ayakkabı, ısıcam fabrikalarıdır.

3) SOSYAL YAPI

Nüfus üzerindeki incelemelerde il genelinde nüfusun merkez ilçeye ve il dışına doğru bir göç akış içerisinde olduğu sonucu çıkmaktadır. 2007 yılındaki sayıma göre belediye yerleşimlerinde de görülen genel bir nüfus azalması olduğudur ki bunun istisnaları yalnızca Çorum ve İskilip merkezleridir.

Komşu illerle kıyaslandığında Çorum daha hareketli bir sosyal hayat sunar. Şehrin coğrafi konumu ve kültürel altyapısı bu duruma katkıda bulunur. Çorum çeşitli kültürel faaliyet seçenekleri sunmaktadır;

- Uluslararası Çorum Hitit Fuar ve Festivali, - Boğazkale Kültür Festivali
- Osmancık Pirinç Festivali
- Mecitözü Ayçiçek Festivali
- Güreş Festivali

Şehirde birçok kapalı ve açık hava kafe ve restoranlar mevcuttur. Tarihi ve turistik öneme sahibi bazı gezilecek yerler şunlardır.

Hattuşa-Boğazkale: Çorum'un 82 kilometre güneybatısında, Boğazkale ilçesinde bulunan Hattuşa Geç Bronz Çağında Hitit İmparatorluğun başkentliğini yapmış ve 1986 yılında UNESCO Dünya Mirasları listesine alınmıştır.

Alacahöyük: Boğazkale'nin kuzeydoğusunda bulunan alan 19. yy sonlarında dikkat çekmiş ve

1907 yılında Osmanlı arkeoloğu Theodor Makridi Bey iki haftalık kısa bir keşif çalışması yapmıştır.

Doğal Güzellikler: Kültürel ve tarihi güzelliklerine ek olarak, Çorum doğal güzellik konusunda da zengindir. Çatak Doğa Parkı, Ortaköy ilçesindeki İncesu Kanyonu. Ayrıca, Yeşilırmak ve Kızılırmak kolları şehrin tarımsal gelişimine ve güzelliğini katkıda bulunur.

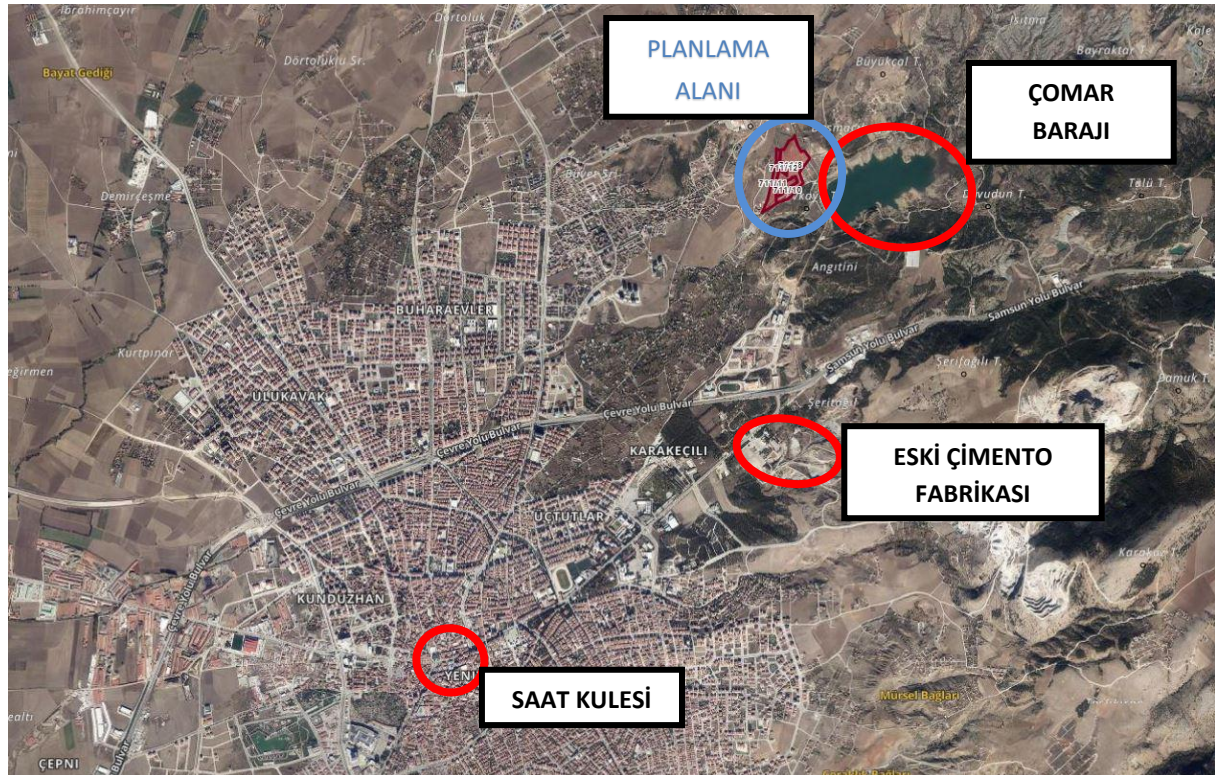
4) PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

4.1 Kent İçindeki Yeri

Planlamaya konu olan yer; 22.11.2022 tarih 5104155 sayılı Bakanlık Makamının Olur'u ile 6306 sayılı Afet Riski altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen Çorum İli, Merkez ilçesi, Çomar Mahallesi, 711 ada 12 nolu parselin tamamı ile 8 ve 10 nolu parsellerin bir kısmı kapsamaktadır.

Alanın yakın çevresi incelendiğinde; çevresinde hobi bahçeleri, güneydoğusunda Çomar barajı, kuzeyinde ise düşük yoğunluklu konut alanları bulunmaktadır. Alan Çomar Bağları Küme evler caddesinden cephe almaktadır.

Söz konusu alanlardan 8 nolu parsel 57.661 metrekare, 10 nolu parsel 14.472 metrekare ve 12 nolu parsel ise 3.304 metrekaredir. Toplam planlama alanı ise yaklaşık olarak 57.562 metrekaredir.



Resim 1: Planlama Alanı Kent İçindeki Konumu



Resim 2: Planlama Alanı Uydu Görünümü

4.2 Yapı Analizi

Planlama alanı Çorum İli, Merkez ilçesi, Çomar Mahallesi, sınırlarında bulunmaktadır. Planlamaya konu 711 ada 8, 10 ve 12 nolu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



4.3 Jeolojik ve Jeoteknik Yapı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından **29/06/2017 tarihinde onaylanan** Çorum(Merkez) Belediyesi Mikro Bölgeleme Etüt Raporunda İmar Planına konu alanın **Önlemleri Alan 2.1.b (Ö.A.2.1.b)** olarak gösterildiği görülmektedir.

4.3.1 Önlemleri Alanlar 2.1-B (Ö.A.2.1.-B) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar

İnceleme alanındaki kaya niteliğindeki birimlerden oluşan Karakaya (TRk), Keçikaya (TRke), Bilecik Kireçtaşı Ünitesi (Jkb), Beynamaz Volkanit Üyesi (Temeb) ve Yoncalı (Temey) formasyonları ve bu formasyonların bozuşmuş, zemin özelliğindeki ayrılmış birimlerinin yer aldığı ve eğimin %10'un üzerinde olduğu kesimler, Önlemleri Alanlar 2.1-b olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda; heyelan ve kaya düşmesi vb kütle hareketleri gözlemlenmemiş olmakla birlikte inceleme alanının jeolojisi ve eğimine bağlı olarak, ayrışma zonunun kalın olduğu yamaçlarda yapılacak derin ve kontrolsüz kazılarda mühendislik tedbirleri ile önlenilecek nitelikte stabilitate sorunları gelişebilir. Yüksek eğime (eğim %10 ve üzeri) sahip olan ve yüzey, çevre suyu etkisinde kalarak ayrışma zonunun duraylılık problemleri yaratacağı beklenen bu alanlar; Önlemleri Alanlar 2.1b (ÖA-2.1 b) kapsamında değerlendirilmiştir. Ekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 b simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevlerde ayrıntılı şev duraylılığı analizleri yapılarak; gerekmesi halinde alınacak önlemlerin belirlenmesi gerekmektedir. Belirlenen bu önlemlerin yapılaşma öncesi mutlaka alınması zorunludur.
- Parsellerde yapılacak kazılar sırasında çevre parsellerde stabilitateyi bozucu davranışlardan kaçınılmalı ve gerekli durumlarda kazı öncesi komşu bina, parsel ile kendi parselinin güvenliğini sağlayıcı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
- Temel kazılarında görülmesi muhtemel; zemin niteliğindeki bozuşmuş zonlar ile kaya niteliğindeki seviyelerin bir arada olduğu durumlarda; farklı oturma kaynaklı bina hasarlarını önlemek için zemin-temel etütlerinde farklı oturmalara karşı alınması gerekli önlemler belirlenmelidir.
- Ayrıca yeraltı ve yüzey suları drene edilmeli ve temel inşaatı esnasında temelden uzaklaştırılmalıdır. Yapılacak istinat duvarlarında yeterli miktarda barbakan yapılarak, duvar arkalarında su birikmesi engellenmelidir. Yüzey sularının bina temelini etkilememesi için çevre drenajı yapılmalıdır.
- Yapılaşmalardan önce parsel bazındaki etütlerde şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile ilave yükün şev duraylılığını bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesi belirlenmelidir.
- Önlemleri alan 2-1 b olarak belirlenen kısımlarda eğimin genellikle yüksek olması nedeniyle, bölgede stabilitateyi bozucu her türlü kontrolsüz (karayolu, bina temeli vb.) kazıdan kaçınılmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak temel ve zemin etütlerinde; temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri, (oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme,

periyot ve diğer jeoteknik parametreler) detaylı olarak irdelenmeli, yamaç boyunca bina yüklerinin de dahil edilerek stabilite analizleri yapılarak gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemler belirlenmelidir.

- Karakaya (TRk), Keçikaya (TRke), Bilecik Kireçtaşı Ünitesi (Jkb), Beynamaz Volkanit Üyesi (Temeb) ve Yoncalı (Temey) formasyonlarında zemin niteliğindeki ayrışma zonunun nispeten ince kalınlıkta olduğu kesimlerde, bina temelleri; zemin altındaki kaya seviyelerine; ayrışma zonunun kalın olduğu kesimlerinde ise SPT N30 değerinin nispeten yüksek olduğu 'çok katı-sert ve/veya sıkı- çok sıkı seviyelerine taşıtılmalıdır. Binalar kesinlikle dolgulara taşıtılmamalıdır.

- Ayrışmış birimlerinin şişme derecesi çoğunlukla 'orta-yüksek-çok yüksek olduğundan, yamaçlarda açılacak temellerde şişme-büzülmeye bağlı olarak gelişebilecek stabilit problemlerine karşı alınacak önlemler temel-zemin etütlerinde belirtilmelidir.

- Yamaç stabilitesinin sağlanması amacıyla, önerilen iksa yöntemlerinin, uzman mühendislerce projelendirilmesi ve belediye kontrolünce uygulanması gerekmektedir. Her türlü yapılaşmada mülga BİB AİGM “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.

5) PLANLAMAYI YÖNLENDİREN KRİTERLER

Planlamayı yönlendiren genel kriterler;

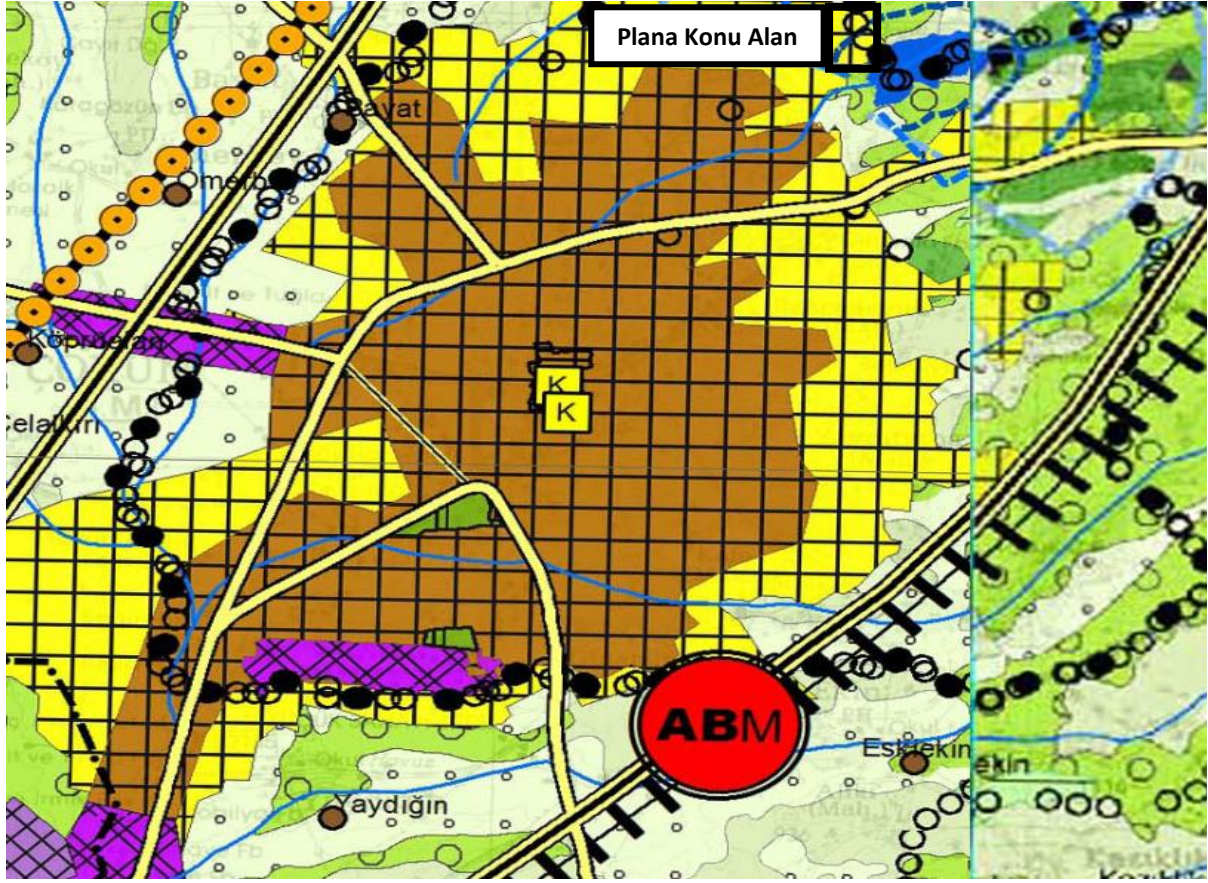
- Üst ölçekli plan kararları,
- Mevcut İmar Planı ve Kararları
- İmar Planı Kapsamında Alınan Kurum Görüşleri
- Jeolojik ve Jeoteknik Yapı
- Fiziksel Eşikler
- Mülkiyet Yapısı ve Parselasyon Planları
- Teknik altyapı kararları ve kullanımları, başlıkları kapsamında incelenmiştir.

5.1. Üst Ölçekli Plan Kararları

5.1.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Samsun – Çorum – Tokat Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 20.07.2007 tarihinde onanmıştır. Askı sonrası 26.02.2008 tarihinde ise kesinleşmiştir.

Söz konusu Çorum İli, Merkez ilçesi, Çomar Mahallesi, 711 ada 8, 10 ve 12 nolu parseller Samsun – Çorum – Tokat Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında **Kentsel Gelişme Alanları** içerisinde kaldığı görülmektedir.

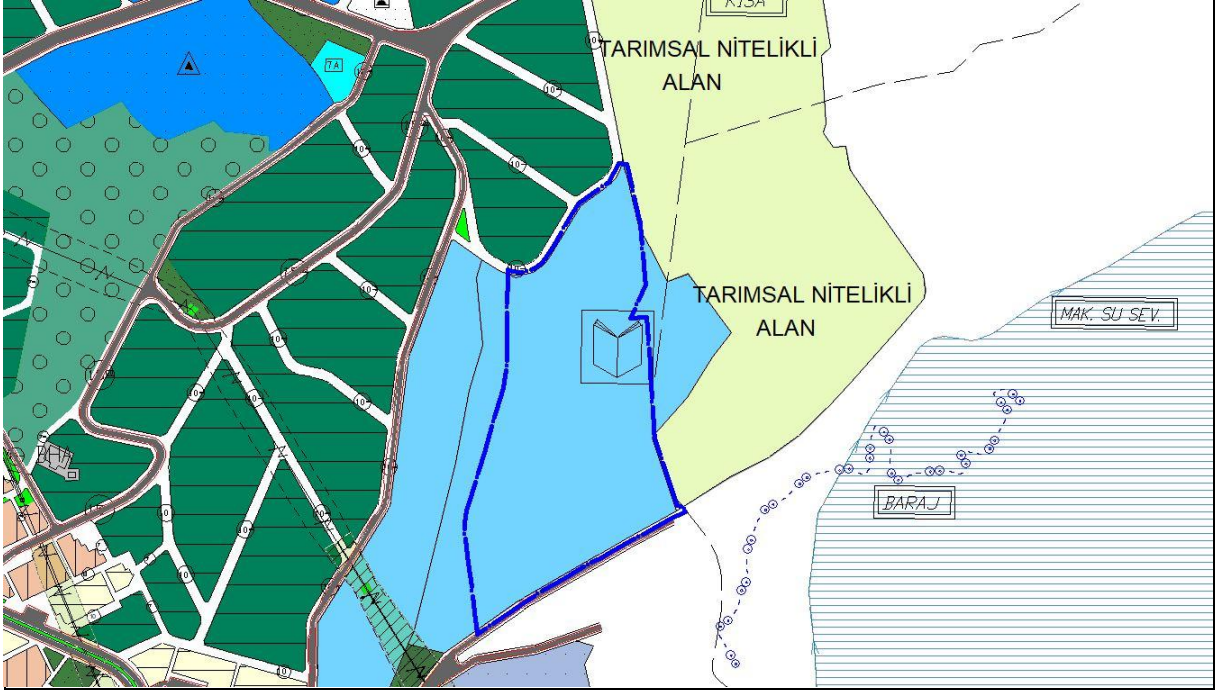


5.2. Mevcut İmar Planı ve Kararları

5.2.1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Çorum İli, Merkez ilçesi, Çomar Mahallesi, 711 ada 8, 10 ve 12 nolu parseller; Çorum Belediye Meclisi'nin 30.10.1997 tarih ve 13 karar nolu onaylı "Çomar Mevkii 118 Pafta Dahilinde Kalan Kısımda Sosyal Tesis ve Rekreasyon Alanı İlave Nazım İmar Planı" sınırları içerisinde kalmaktadır.

Söz konusu parseller **Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı** olarak planlıdır.

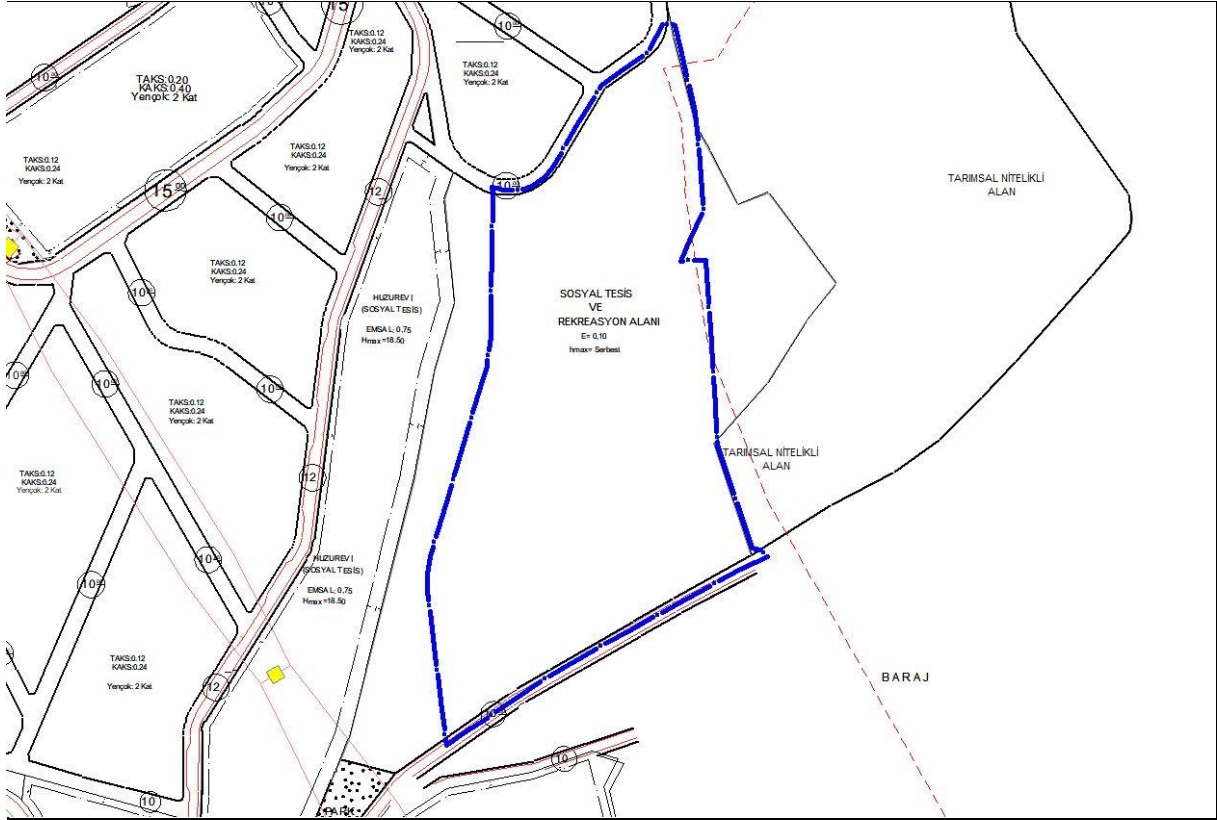


Resim 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Yeri

5.2.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Çorum İli, Merkez ilçesi, Çomar Mahallesi, 711 ada 8, 10 ve 12 nolu parseller Çorum Belediye Meclisi'nin 30.10.1997 tarih ve 13 karar nolu onaylı "Çomar Mevkii 118 Pafta Dahilinde Kalan Kısımda Sosyal Tesis ve Rekreasyon Alanı İlave Uygulama İmar Planı" sınırları içerisinde kalmaktadır.

Söz konusu parseller **Sosyal Tesis ve Rekreasyon Alanı** olarak planlıdır. Yapılaşma koşulları **E:0.10, Yençok: Serbest** olarak belirlenmiştir.



Resim 5: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Yeri

5.3. İmar Planı Kapsamında Alınan Kurum Görüşleri

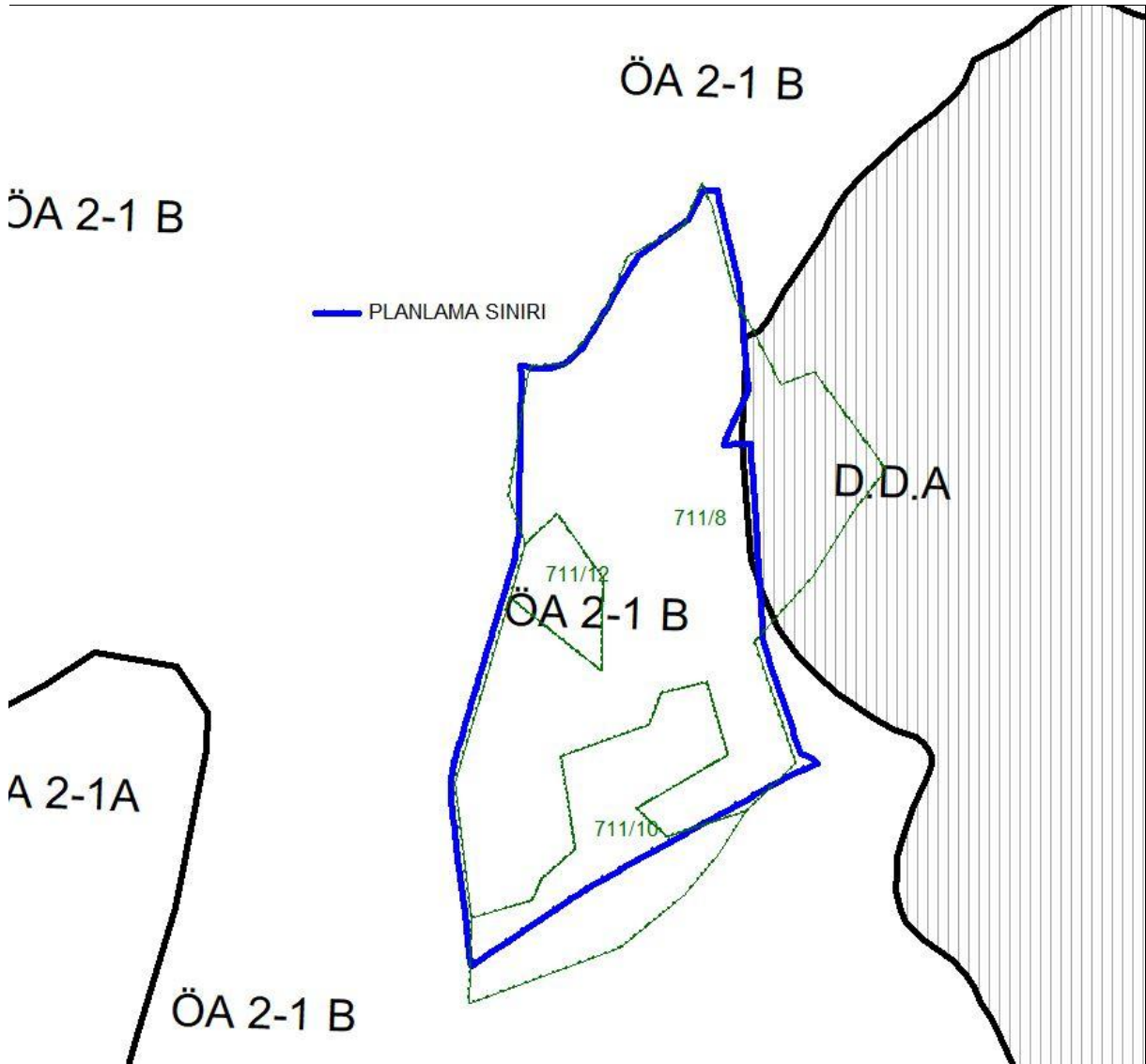
Çomar Mahallesi 711 ada 8, 10 ve 12 nolu parselleri kapsayan alanlar için hazırlanacak plan değişikliğine altlık olması amacıyla 9 adet farklı kuruma görüşleri sorulmuştur. Gelen cevabi yazılar dikkate alınarak plan değişikliği çalışması yapılmıştır.

Kurum görüşleri alınan kurumlar şunlardır; TEİAŞ, Devlet Su İşleri 5. Bölge Müdürlüğü, TCDD 4. Bölge Müdürlüğü, Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü, Amasya Orman İşletme Müdürlüğü, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü ve YEDAŞ'tır. Alınan kurum görüşleri ekleri ile birlikte ayrıca sunulmuştur.

5.4. Mülkiyet Bilgileri

Çorum İli, Merkez ilçesi, Çomar Mahallesi, 711 ada 8, 10 ve 12 nolu parseller Maliye Hazinesine ait iken 22.11.2022 tarih 5104155 sayılı Bakanlık Makamının Olur'u ile 6306 sayılı Afet Riski altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş ve yine Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 23.12.2022 tarih 5326788 sayılı yazıları ekinde bulunan 20.12.2022 tarih 5310958 sayılı Bakanlık Makamının Olur'u ile Çorum Belediye Başkanlığına bedelsiz devrinin uygun görüldüğü görülmektedir.

5.5. Donatı Alanları Hizmet Etki Analizleri



Analiz 1: Yerleşime Uygunluk Haritası

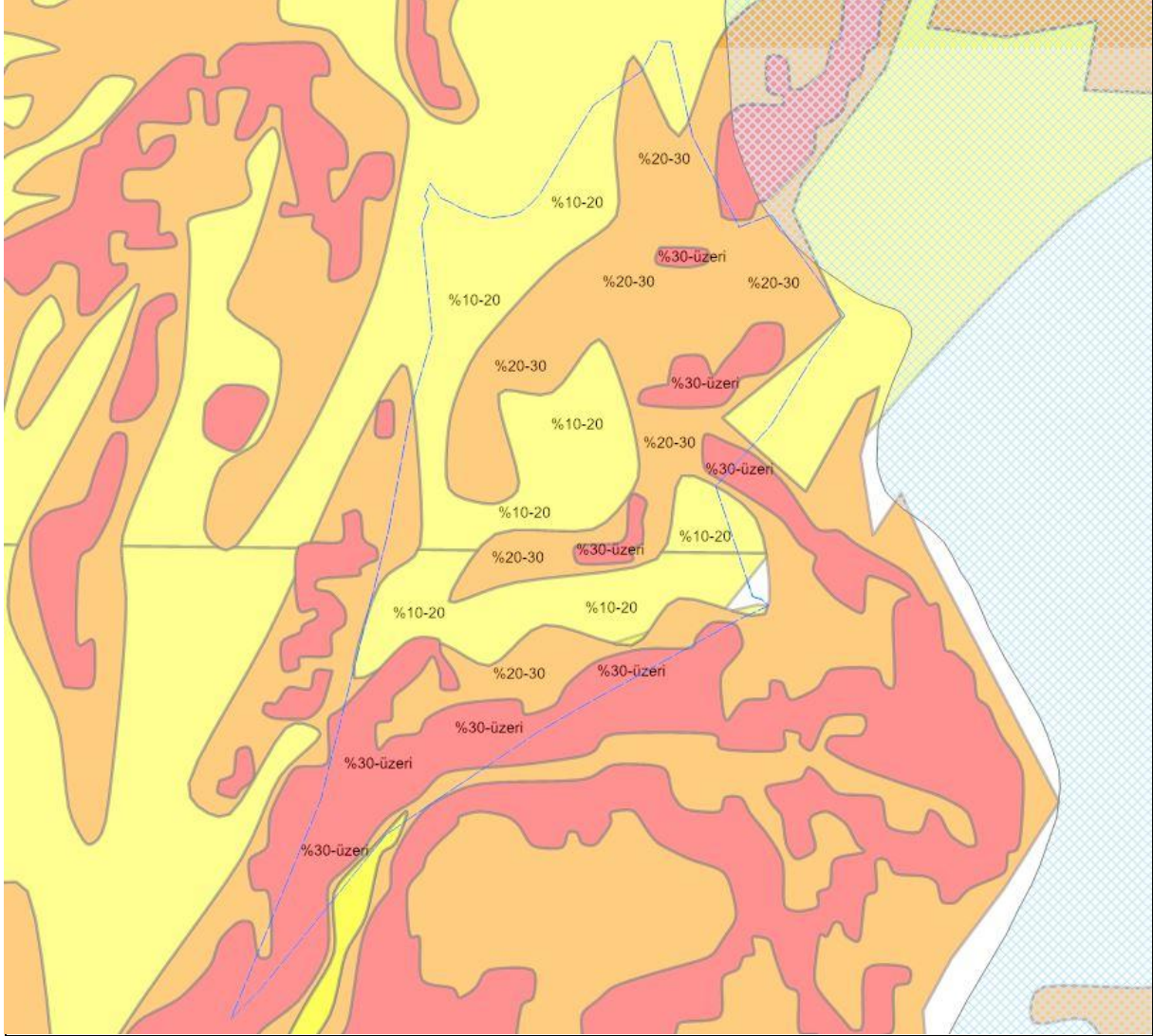
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 29/06/2017 tarihinde onaylanan Çorum(Merkez) Belediyesi Mikro Bölgeleme Etüt Raporunda İmar Planlama konu parsellerden 711 ada 10 ve 12 parsellerin tamamı 711 ada 8 nolu parselin ise bir kısmı **ÖA 2-1 B** olarak gösterildiği görülmektedir. **711 ada 8 nolu parselin doğu kısmı ise Değerlendirme Dışı Alan (D.D.A) olarak belirlenmiştir. Bu kısım plan değişikliği sınırları dışında tutulmuştur.**

5.5.1. Eğim Durumu ve Morfoloji

Alandaki fiziki eşikler doğal yapıya bağlı olarak oluşan sınırlayıcılar kapsamında değerlendirilmiş; eğim/morfoloji ve yükseklik eşiği oluşturan ana unsurlar olarak ele alınmıştır. Planlama alanı incelendiğinde; arazinin kısmen eğimli bir yapıya sahip olduğu görülmektedir. Razi üzerinde kısmen %30 üzeri eğimli analar bulunmaktadır.

5.5.2. Yükseklik Durumu

Yükseklik durumu, bir analiz çalışması olarak 5 metre aralıklarda oluşturulmuştur. Arzide yer yer %30 üzeri eğimli alanlar olduğu görülmüştür. %10'un altında eğimli alan ise bulunmamaktadır. Arazi bu açıdan incelendiğinde eğimli bir arazi yapısına sahiptir.



Analiz 2: Eğim Haritası

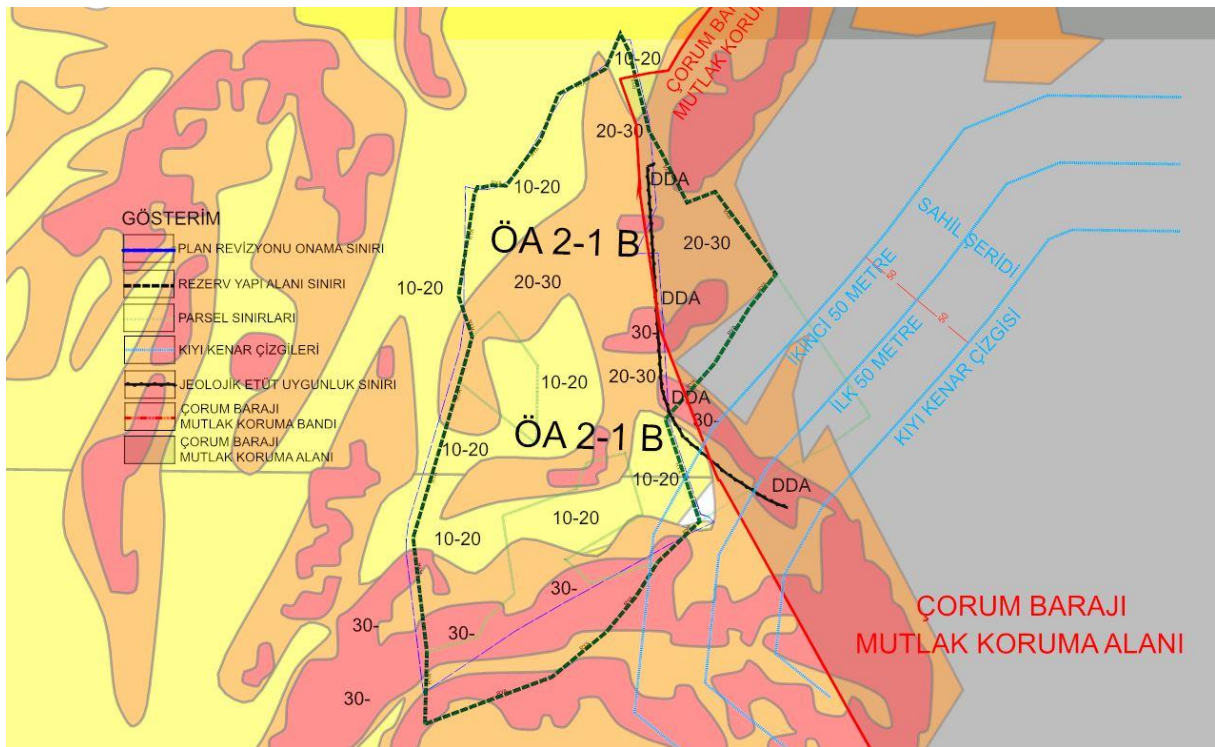
5.5.3. Dolu-Boş ve Kat Sayısı Durumu

Planlama bölgesi gelişme bölgesi olduğundan; alanda dolu-boş alanlar ile kat sayıları incelenememiş çünkü alanlar üzerinde herhangi bir yapılaşmaya henüz gidilmemiştir.

5.6. Eşik Sentezi

Planlama çalışmalarına altlık teşkil etmesi amacıyla fiziksel ve çevresel sınırlamaları gösteren bir eşik sentezi hazırlanmıştır. Bu senteze göre; yönetsel ve sosyo-ekonomik eşiklerin ve

Ayrıca DSİ görüşü ekinde gönderilen “**Çorum Barajı Mutlak Koruma Bandı**” ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü görüşü ekinde gönderilen “**kıyı kenar çizgisi sınırları**” belirlemiştir.



Analiz 7: Eşik Analizi Haritası

6)ETKİ ANALİZLERİ

Bu bölümde yürürlükte olan Çorum Merkez Uygulama İmar Planında yer alan donatıların, Rezerv Yapı Alanı sınırı içerisinde yapılacak imar planı çalışmasıyla olan hizmet düzeyi ilişkisi incelenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 12. Maddesi'nin 2 ve 3 fıkralarında geçen şartlar dikkate alınarak donatı alanları hizmet düzeyine ilişkin hesaplar hazırlanmıştır.

Bahsi geçen yönetmeliğin 2.fikrasında “İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.” denilmektedir.

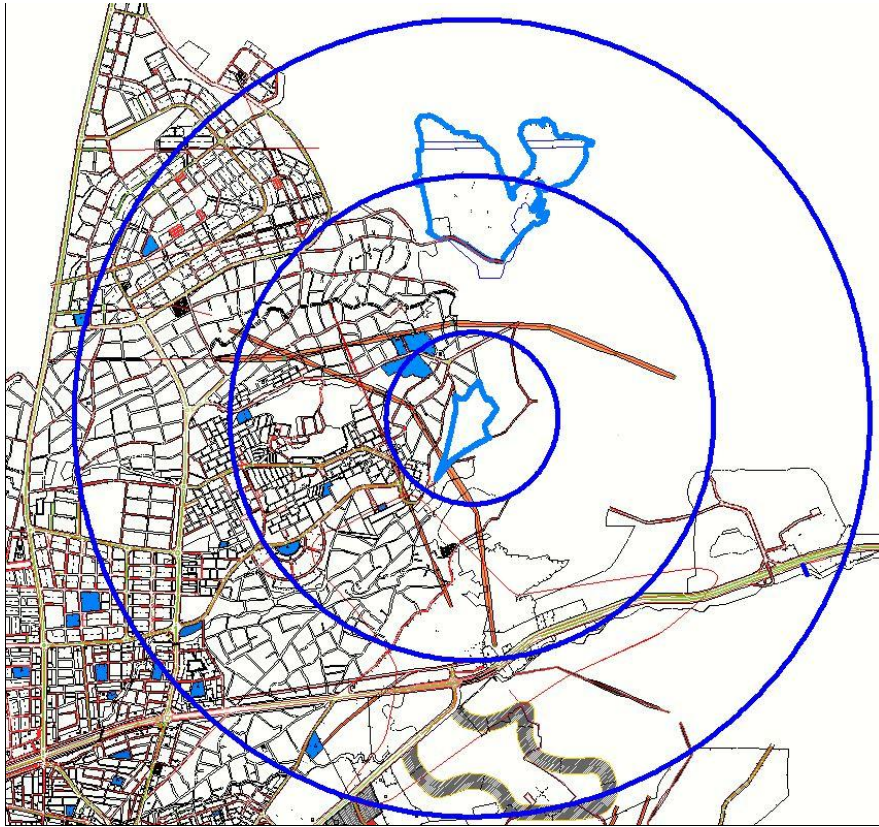
Yönetmeliğin 3. Fıkrasında ise; “Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması

gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.” denilmektedir.

Bu maddeler dikkate alındığında bu bölümde yapılan tüm analizler yönetmeliğe bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

6.1.Eğitim Tesisleri Etki Alanı Analizleri

Eğitim alanlarıyla ilgili olarak yapılan analiz çalışmasında 2500 metrelik yarıçap içerisinde var olan eğitim tesisleri incelenmiş olup eğitim açısından öneri bir alana ihtiyaç duyulmadığı gözlemlenmiştir.



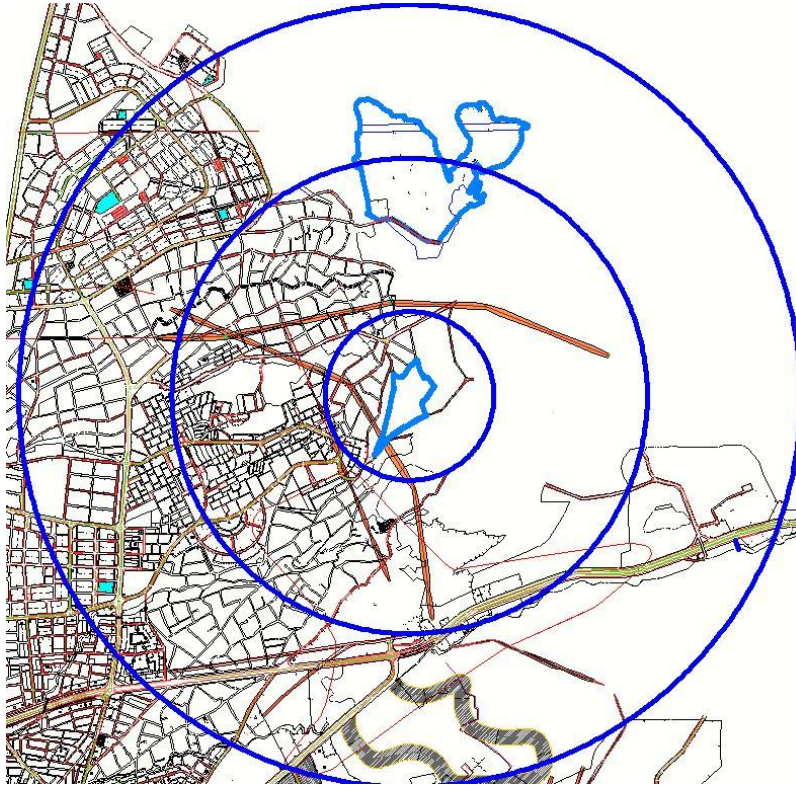
Eğitim Tesisleri	500 Metre	1000 Metre	2500 Metre
Anaokulu	-	2	3
İlkokul	-	2	5
Ortaokul	-	1	2
Lise	1	3	6

Tablo 5 Eğitim Tesislerinin Erişim Mesafesine Göre Sayıları

6.2.Sağlık Tesisi Analizi

Sağlık tesisleri üzerinden yapılan analiz çalışmasında mekânsal planlar yapım yönetmeliği 12 madde 2 fıkrada belirtildiği üzere aile sağlık merkezleri için 500 metrelik erişim mesafesi bahsi geçerken, sağlık tesisi alanı ve özel sağlık tesisleri için bir erişim mesafesi belirtilmemiştir.

Yapılan analizde 500 metre 1000 metre ve 2500 metrelik yarıçaplık alan içerisinde kalan sağlık tesisleri hesaplanmıştır.



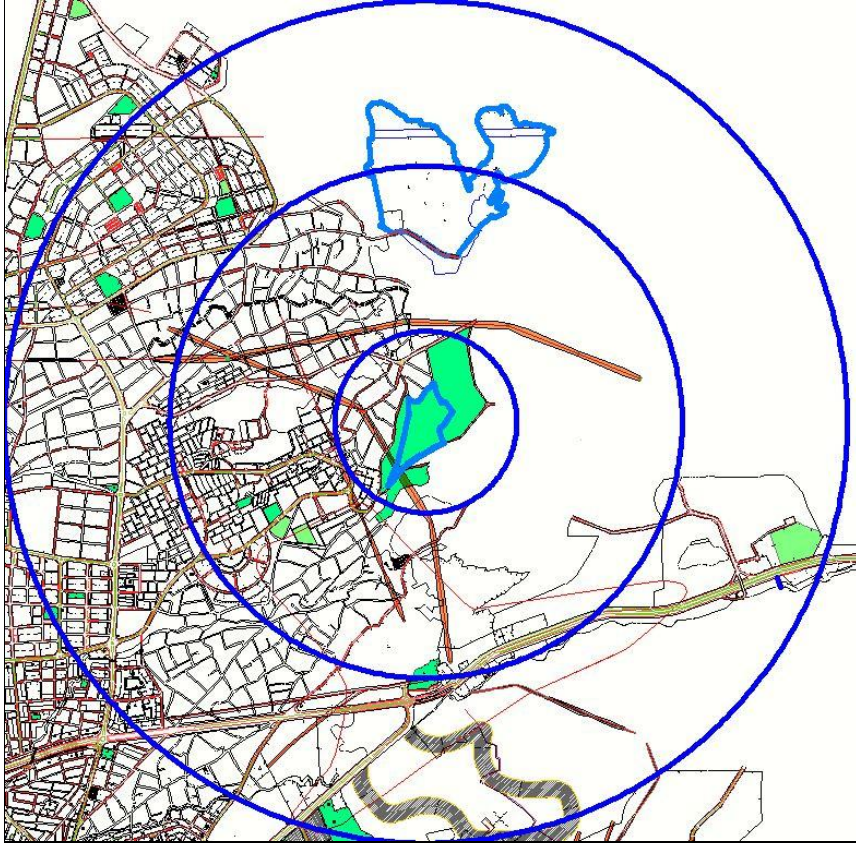
Sağlık Tesisi Alanı	500 Metre	1000 Metre	2500 Metre
Aile Sağlık Merkezi	-	1	2
Sağlık Tesisi Alanı	-	-	3
Özel Sağlık Tesisi	-	-	1

Tablo 6 Sağlık Tesislerinin Erişim Mesafesine Göre Sayıları

6.3.Sosyal ve Kültürel Alanların Erişebilirlik Analizi

Sosyal ve kültürel tesislere ilişkin olarak yürüme mesafesi mekânsal planlar yapım yönetmeliğinde geçmemektedir. Ancak Rezerv Yapı Alanında hazırlanacak imar planının hizmet alabileceği sosyal donatıların tespit edilmesi yetersizlik görülmesi durumunda hazırlanacak imar planına gerekli sosyal donatı alanlarının ilave edilmesi gerekmektedir. Bundan dolayı sosyal ve kültürel tesisler için 500 metre 1000 metre ve 2500 metre yarıçap içerisinde değerlendirilmiştir.

Uygulama imar planında kültürel tesis alanı kullanımının tek başına kullanıldığı bir plan kararı olmadığı için kültürel tesisler, sosyal ve kültürel tesis başlığı altında imar planı çalışmasında ele alınmıştır. Aynı durum sosyal tesis alanları için geçerli değildir.



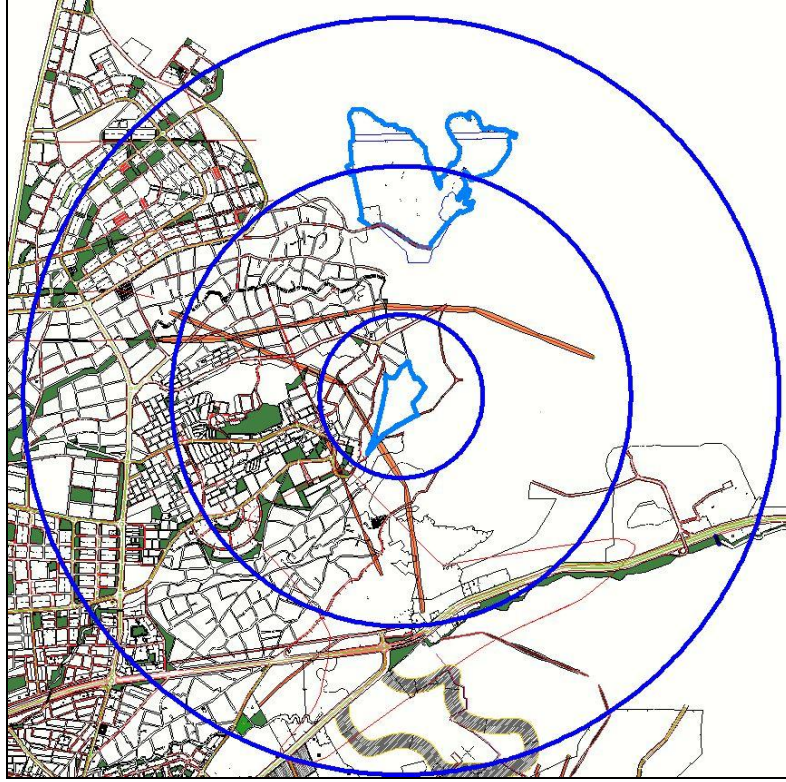
Sosyal ve Kültürel Alanlar	500 Metre	1000 Metre	2500 Metre
Sosyal Tesis Alanı	1	2	5
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	1	2	4
Spor Tesisi Alanı	-	2	4

Tablo 7 Sosyal ve Kültürel Alanların Erişim Mesafesine Göre Sayıları

6.4.Açık ve Yeşil Alanların Erişebilirlik Analizi

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 12. Maddesi 2 fıkrasında geçen ibarede yer alan çocuk bahçesi, oyun alanı kullanımları 500 metrelik yarıçap içerisinde olması gerektiği bildirilmiştir.

Fuar alanı kullanımı ve rekreasyon alanı kullanımı Ancak Rezerv Yapı Alanı ilan edilen bölge sınırları içerisinde yoktur. Bu tip büyük alan kullanımları kentin tamamına hizmet veren mekânsal kullanımlardır.

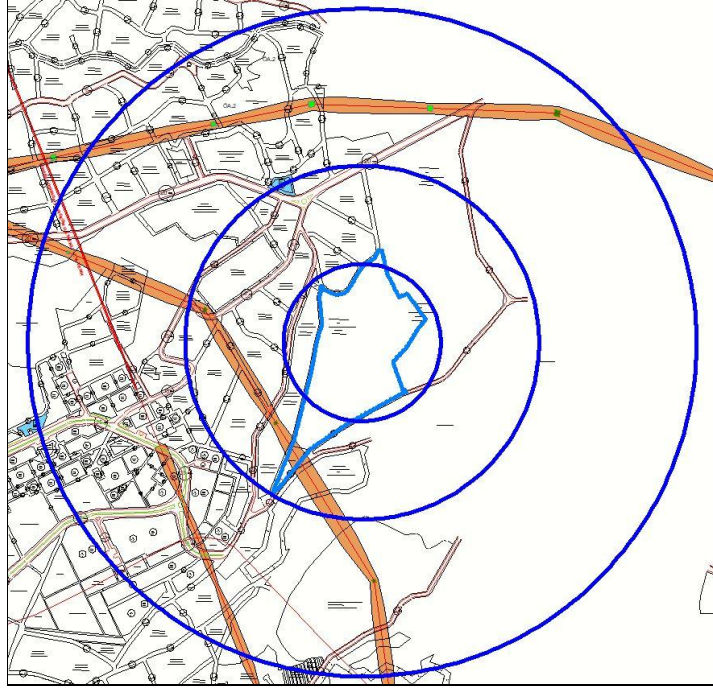


Açık ve Yeşil Alanlar	500 Metre	1000 Metre	2500 Metre
Park Alanı ve Çocuk Bahçesi	4	32	320
Fuar Alanı	-	-	1
Rekreasyon Alanı	1	-	2

Tablo 8 Açık ve Yeşil Alanların Erişim Mesafesine Göre Sayıları

6.5.İbadet Alanlarının Erişebilirlik Analizi

Hazırlanan analiz çalışması mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 12 maddesi 3 fıkrasında geçen küçük camiler için 250 metre orta ölçekli camiler için ise 400 metre çapındaki alanda olması gerektiği bildirilmektedir. Yine aynı fıkranın devamında mescit alanları için ise 150 metre yürüme mesafesi ölçütünden bahsedilmektedir. Ancak imar planında böyle bir ayırım yapılmadığı için cami alanlarında küçük-orta ve mescit ayırımı yapılamamıştır.



İbadet Alanı	150 Metre	250 Metre	400 Metre
Cami Alanı	-	1	2

Tablo 9 İbadet Alanlarının Erişim Mesafesine Göre Sayıları

7) PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

7.1. Planlamanın Amacı ve Gerekçesi

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 22/11/2022 tarihli ve 5104155 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendine istinaden "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen Çomar Mahallesi 711 ada, 8, 10 ve 12 nolu parsellerin imar planı değişikliği yapılarak daha etkin ve verimli kullanılmasını sağlamaktır.

Ancak yapılan analizlerde 711 ada 8 nolu parselin doğu kısmının; Çorum (Merkez) Belediyesi Mikro Bölgeleme Etüt Raporunda Değerleme Dışı Alan (D.D.A.) olarak belirlendiğinden bu kısım plan değişikliği sınırları dışında tutulmuştur.

Söz konusu alanlardan 8 nolu parsel 57.661 metrekare, 10 nolu parsel 14.472 metrekare ve 12 nolu parsel ise 3.304 metrekare olmak üzere toplamda yaklaşık olarak 75.437 metrekarelik alanın yaklaşık 57.562 metrekarelik kısmında plan değişikliği yapılmıştır.

NÜFUS

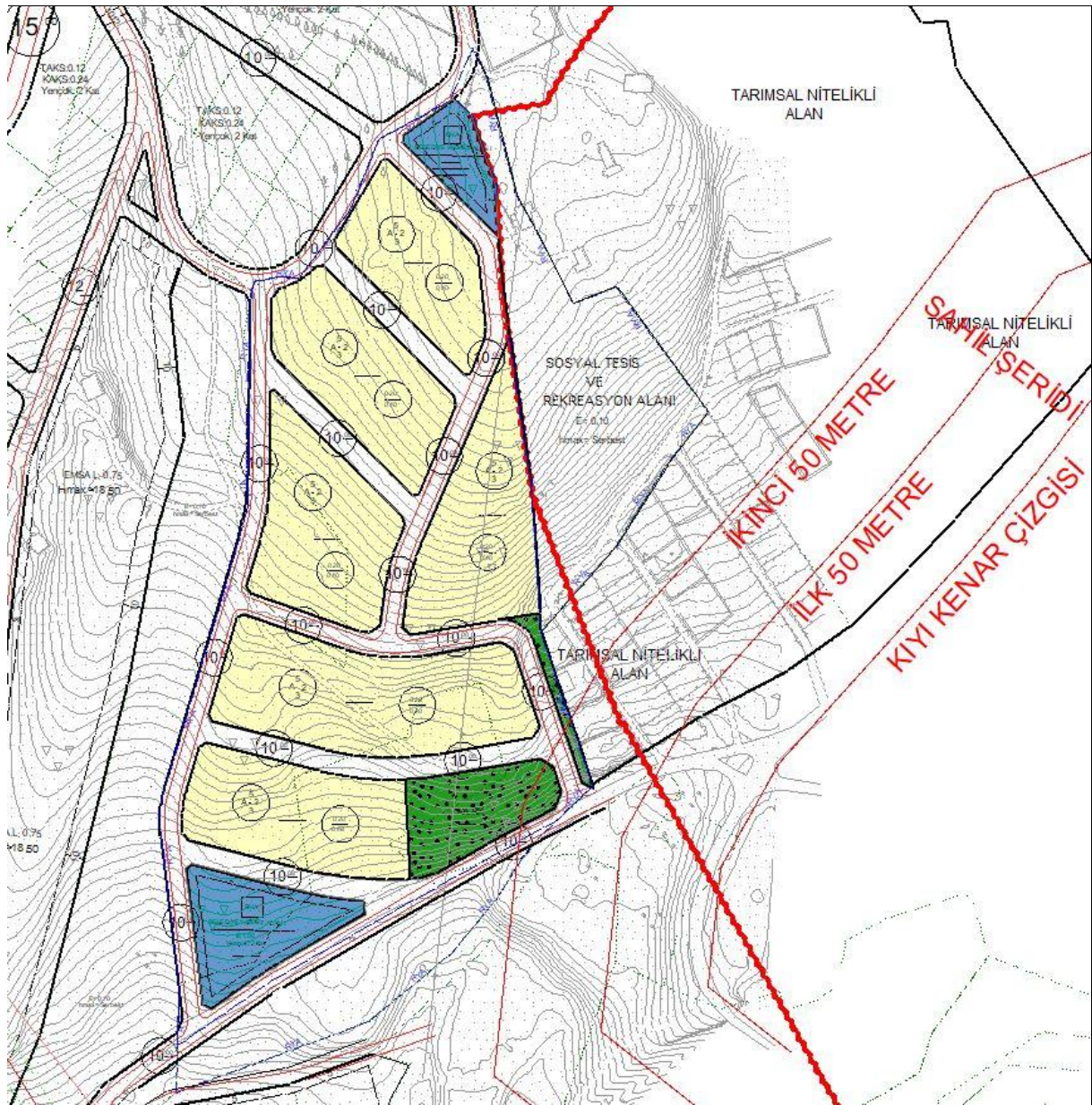
Plan değişikliği ile alanda yaklaşık **33.982 m² konut alanı** önerilmiştir. Bölgenin yapısı dikkate alındığında, konut alanı planlı yapı adalarının ortalama 500 metrekarelik parseller halinde ifraz edilip, tek haneli konut alanları yapılacağı öngörüldüğünde $33.982/500=68$ hane ortaya çıkmaktadır. Bu durumda plan ile bölgeye ilave $68 \times 2,85$ (TÜİK-2024)~**194 kişilik** nüfus ilavesi yapılmıştır.

Alana yüklenen ilave nüfus için Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ek-2 tablosunda kişi başı 10 m²'lik yeşil alan ayrılması gerektiği ifade edilmiş olup; imar planı değişikliği ile $3.360/194=17.32$ m² kişi başı yeşil alan önerilmiştir.

7.2. Plan Kararları

Yapılan plan değişikliği ile toplamda yaklaşık 57.562 metrekare büyüklüğündeki alanın;

- Yaklaşık 33.982 metrekarelik kısmı TAKS:0.20, KAKS:0.40, ayırık nizam 2 kat yapılaşma koşullarında **gelişme konut alanı**,
- Yaklaşık 3.360 metrekarelik kısmı **park alanı**,
- Yaklaşık 4.832 metrekarelik kısmı E:1.00, Yençok: 2 Kat yapılaşma koşullarında **belediye hizmet alanı(sosyal veya kültürel tesis)**,
- Geri kalan yaklaşık 15.388 metrekarelik kısım ise **yol ve otopark** olarak önerilmiştir.



Resim 6: Öneri İmar Plan Durumu (1/1000)

ALAN DAĞILIMI	MERİ PLAN		ÖNERİ PLAN	
KULLANIM TÜRÜ	ALAN DAĞILIMI (M ²)	ALAN ORANI (%)	ALAN DAĞILIMI (M ²)	ALAN ORANI (%)
GELİŞME KONUT ALANI	-	-	33.982	59.04
PARK ALANI	-	-	3.360	5.84
BELEDİYE HİZMET ALANI(sosyal veya kültürel tesis)	-	-	4.832	8.40
SOSYAL TESİS ALANI	57.562	100.00	-	-
YOL+OTOPARK	-	-	15.388	26.72
TOPLAM	57.562	100.00	57.562	100.00

Tablo 10 Meri Plan ve Öneri Plan Değişikliği Alan Karşılaştırması

MERİ PLAN					ÖNERİ PLAN				
KULLANI KARARI	EMS AL	M ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	MPYY EK-2	KULLANI KARARI	EMSAL	M ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	MPYY EK-2
GELİŞME KONUT ALANI	-	-	-	-	GELİŞME KONUT ALANI	0.40	33.982	13.592	-
BELEDİYE HİZMET ALANI(sosyal veya kültürel tesis)	-	-	-	-	BELEDİYE HİZMET ALANI	1.00	4.832	4.832	-
PARK ALANI	-	-	-	-	PARK ALANI	-	3.360	-	-
SOSYAL TESİS ALANI	0.10	57.562	5.765	-	SOSYAL TESİS ALANI	-	-	-	-

Tablo 11 Meri Plan ve Öneri Plan Değişikliği İnşaat Alanı Karşılaştırması

	KONUT ALANI BÜYÜKLÜĞÜ (M2)	EMSAL	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	KONUT SAYISI	ORTALAMA AİLE BÜYÜKLÜĞÜ (TÜİK-2024)	NÜFUS	TOPLAM NÜFUS
ÖNERİ PLAN	33.982	0.40	13.592	68	2.85	194	194
MERİ PLAN	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	

Tablo 12 Meri Plan ve Öneri Plan Değişikliği Nüfus Dağılımları Karşılaştırması