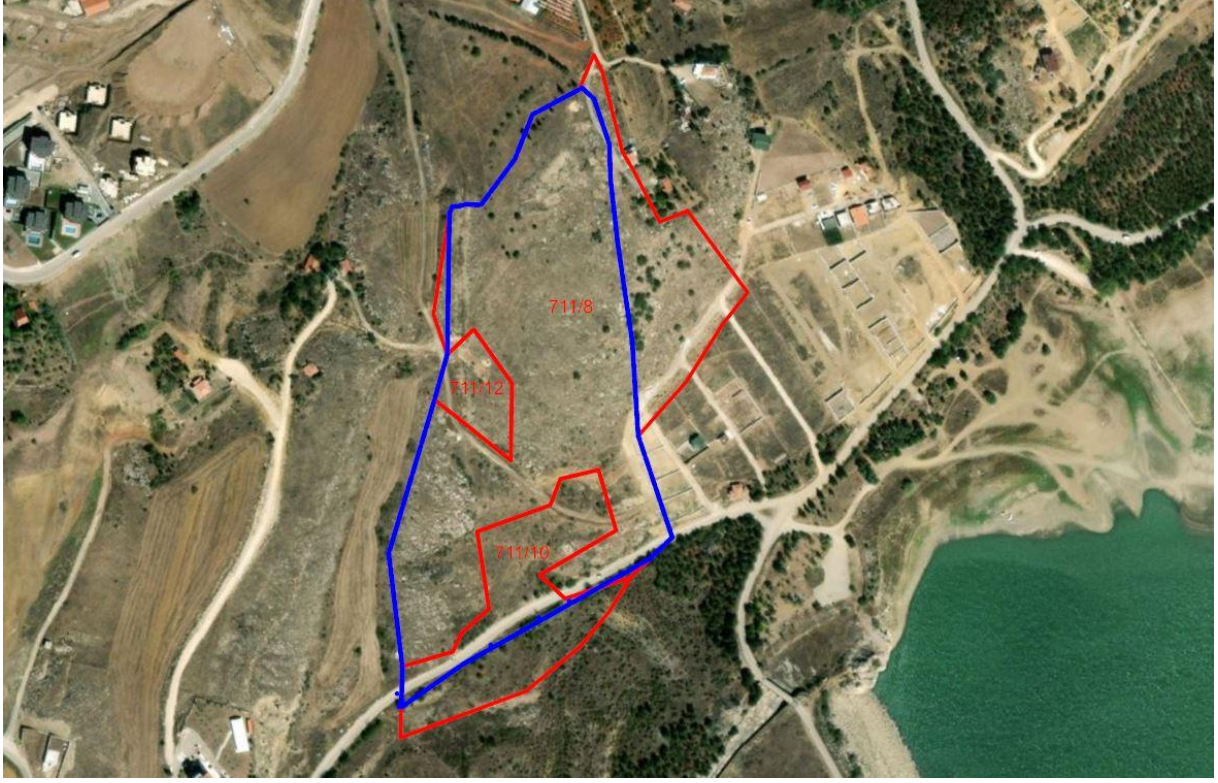


**ÇORUM İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ÇOMAR MAHALLESİ
SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN REZERV YAPI ALANINA
(711 ADA 12 NOLU PARSEL İLE 8 VE 10 NOLU
PARSELLERİN BİR KISMI) YÖNELİK**



**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

İçindekiler

GİRİŞ	2
1) YERLEŞMENİN GENEL TANIMI	2
1.1. Ülke ve Bölge İçindeki Yeri.....	2
1.2. Coğrafi Konumu.....	3
1.3. Ulaşım Ağındaki Yeri	4
1.4. Bölgesel Nüfus	5
1.5. Çorum İli Nüfus Özellikleri ve Gelişimi	5
1.6. Çorum İl'inin Gelecekteki Nüfus Durumu	5
2) EKONOMİK YAPI.....	6
3) SOSYAL YAPI.....	6
4) PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ	7
4.1 Kent İçindeki Yeri.....	7
4.2 Yapı Analizi	9
4.3 Jeolojik ve Jeoteknik Yapı	10
4.3.1 Önemli Alanlar 2.1-B (Ö.A.2.1.-B) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar	10
5) PLANLAMAYI YÖNLENDİREN KRİTERLER.....	13
5. Üst Ölçekli Plan Kararları	13
5.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	13
5.2. Mevcut İmar Planı ve Kararları.....	14
5.2.1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	14
5.3.MÜLKİYET BİLGİLERİ.....	14
5.4. DONATI ALANLARI HİZMET ETKİ ANALİZLERİ	15
5.4.1. Eğim Durumu ve Morfoloji.....	15
5.4.2. Yükseklik Durumu	15
5.4.3. Dolu-Boş ve Kat Sayısı Durumu.....	15
EŞİK SENTEZİ.....	15
6) PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI	16
6.1. Planlamanın Amacı ve Gerekçesi.....	16
6.2. Plan Kararları	16
7)1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ .Hata! Yer işareti tanımlanmamış.	

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.

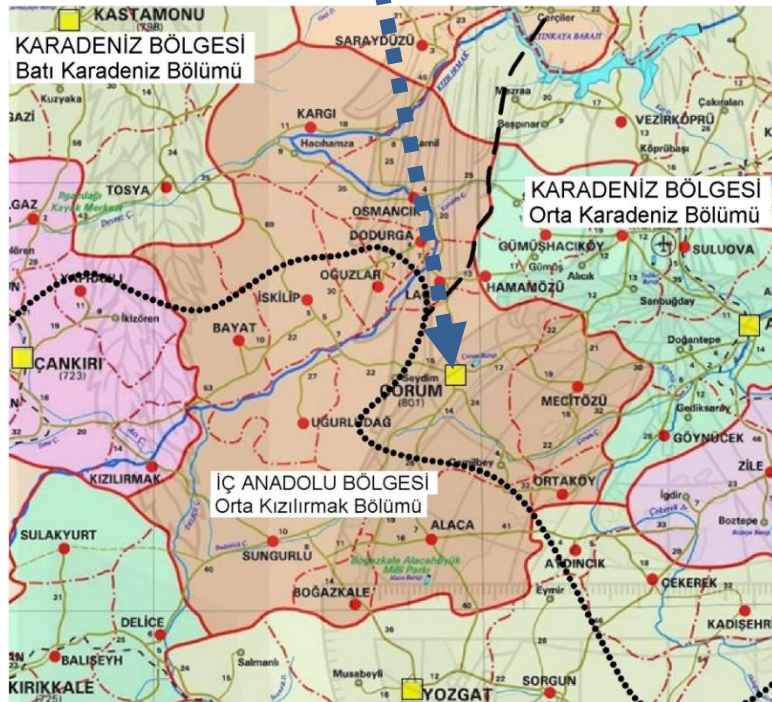
1.2. Coğrafi Konumu

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 İçindeki Konumu



Harita 2: İl İdari Bölünüş ve Coğrafi Konum

İl sınırlarında havaalanı bulunmamaktadır. Havayolunu kullanarak kente ulaşmak için Ankara veya Samsun hava meydanlarını kullanmak mümkün olmakla beraber, Çorum il merkezine sadece 64 kilometre mesafedeki Merzifon Havaalanını kullanmak daha avantajlı görülmektedir.

Denizyolları

Kentin denize kıyısı bulunmamaktadır.

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.

1.5. Çorum İli Nüfus Özellikleri ve Gelişimi

Türkiye'nin nüfus bakımından kırkuncu 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.

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.

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.

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 akışı 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.

Hattuša-Boğazkale: Çorum'un 82 kilometre güneybatısında, Boğazkale ilçesinde bulunan Hattuša 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 Parkın, Ortaköy ilçesindeki İncesu Kanyonu. Ayrıca, Yeşilirmak ve Kızılırmak kolları şehrin tarımsal gelişimine ve güzelliğini katkıda bulunur.

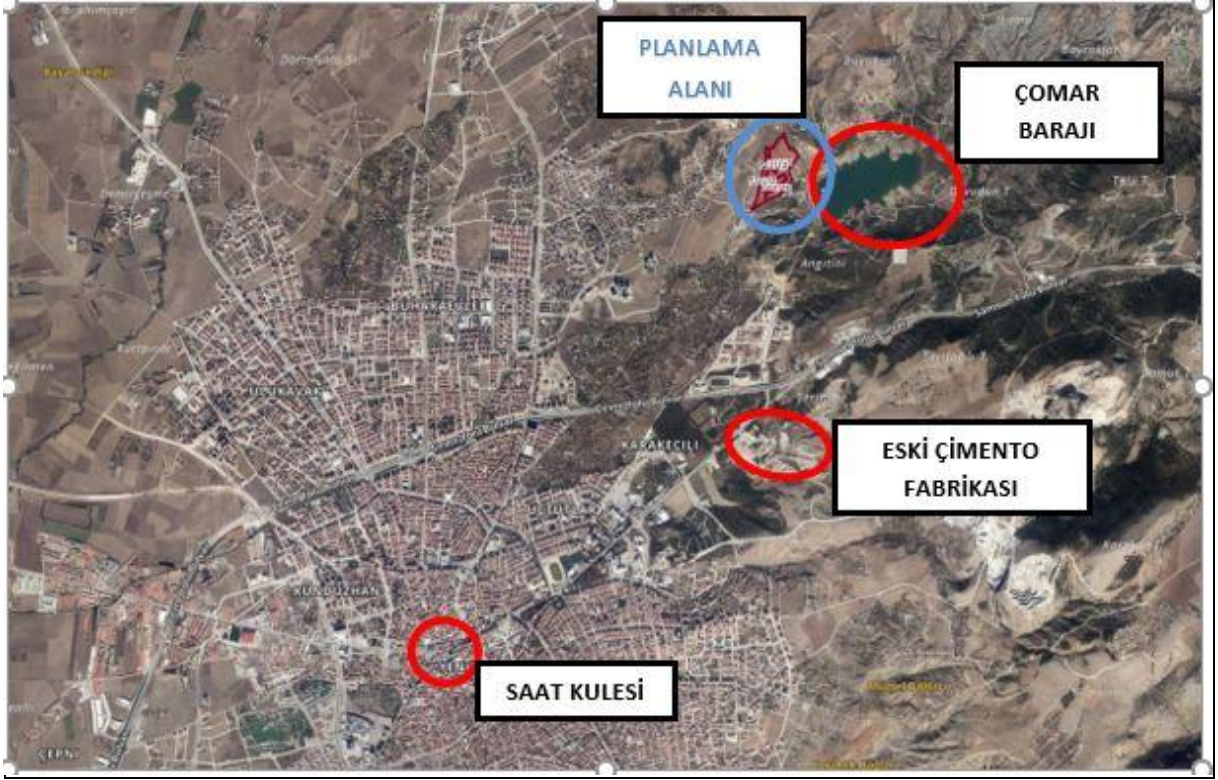
4) PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

4.1 Kent İçindeki Yeri

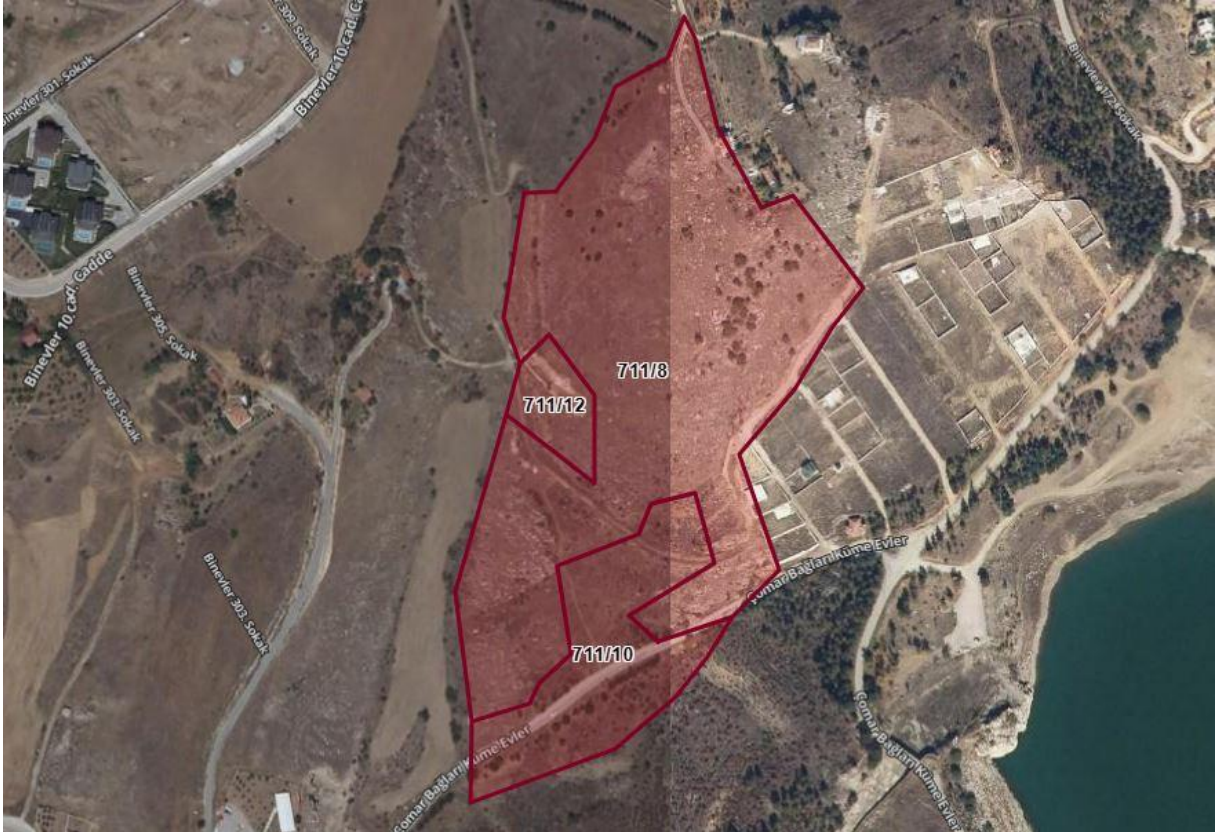
Planlamaya konu olan yer; 22.11.2022 tarih 5104155 sayılı Bakanlık Makamının Olur'u ile 6306 sayılı Afet Riski altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen Çorum İli, Merkez ilçesi, Çomar Mahallesi, 711 ada 12 nolu parselin tamamı ile 8 ve 10 nolu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

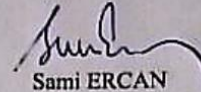
- Karakaya (TRk), Keçikaya (TRke), Bilecik Kireçtaşı Ünitesi (Jkb), Beynamaz Volkanit Üyesi (Temeb) ve Yoncalı (Temey) formasyonlarında zemin niteliğindeki ayrışma zonunun nispeten ince kalınlıkta olduğu kesimlerde, bina temelleri; zemin altındaki kaya seviyelerine; ayrışma zonunun kalın olduğu kesimlerinde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

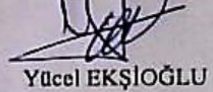
- Ayrışmış birimlerinin şişme derecesi çoğunlukla 'orta-yüksek-çok yüksek olduğundan, yamaçlarda açılacak temellerde şişme-büzülmeye bağlı olarak gelişebilecek stabilit problemlerine karşı alınacak önlemler temel-zemin etütlerinde belirtilmelidir.

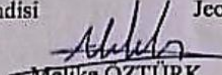
- Yamaç stabilitesinin sağlanması amacıyla, önerilen iksa yöntemlerinin, uzman mühendislerce projelendirilmesi ve belediye kontrolünce uygulanması gerekmektedir. Her türlü yapılaşmada mülga BİB AİGM “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.

İL	: ÇORUM
İLÇE	: MERKEZ
BELDE	:
KÖY/MAH	:
MEVKİİ	:
PAFTA	: Çorum (Merkez) Belediyesi 31093 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu (1013 adet 1/1000 ölçekli, 89 adet 1/5000 ölçekli pafta)
ADA	:
PARSEL	:

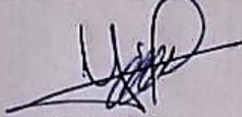
ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ
Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.

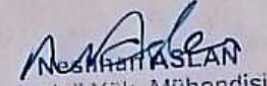

Sami ERCAN
Jeoloji Mühendisi

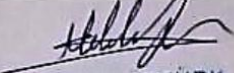

Yücel EKŞİOĞLU
Jeoloji Mühendisi

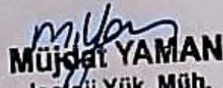

Melike ÖZTÜRK
Jeofizik Yüksek Mühendisi

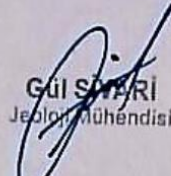
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU


Yücel EKŞİOĞLU
Jeoloji Mühendisi


Nesihattı ASLAN
Jeoloji Yük. Mühendisi


S. Melike ÖZTÜRK
Jeofizik Y. Müh.

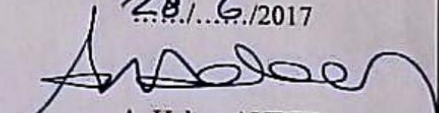

Müjdat YAMAN
Jeoloji Yük. Müh.


Gül ŞİŞİRİ
Jeoloji Mühendisi

648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

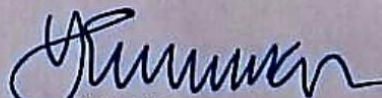
28.../06/2017

Canil KOCAMAN
Yerbilimsel Etüt Dai. Bşk.

28.../06/2017

A. Hakan AYBER
Genel Müdür Yardımcısı V.

ONAY

29.06/2017


Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

5) PLANLAMAYI YÖNLENDİREN KRİTERLER

Planlamayı yönlendiren genel kriterler;

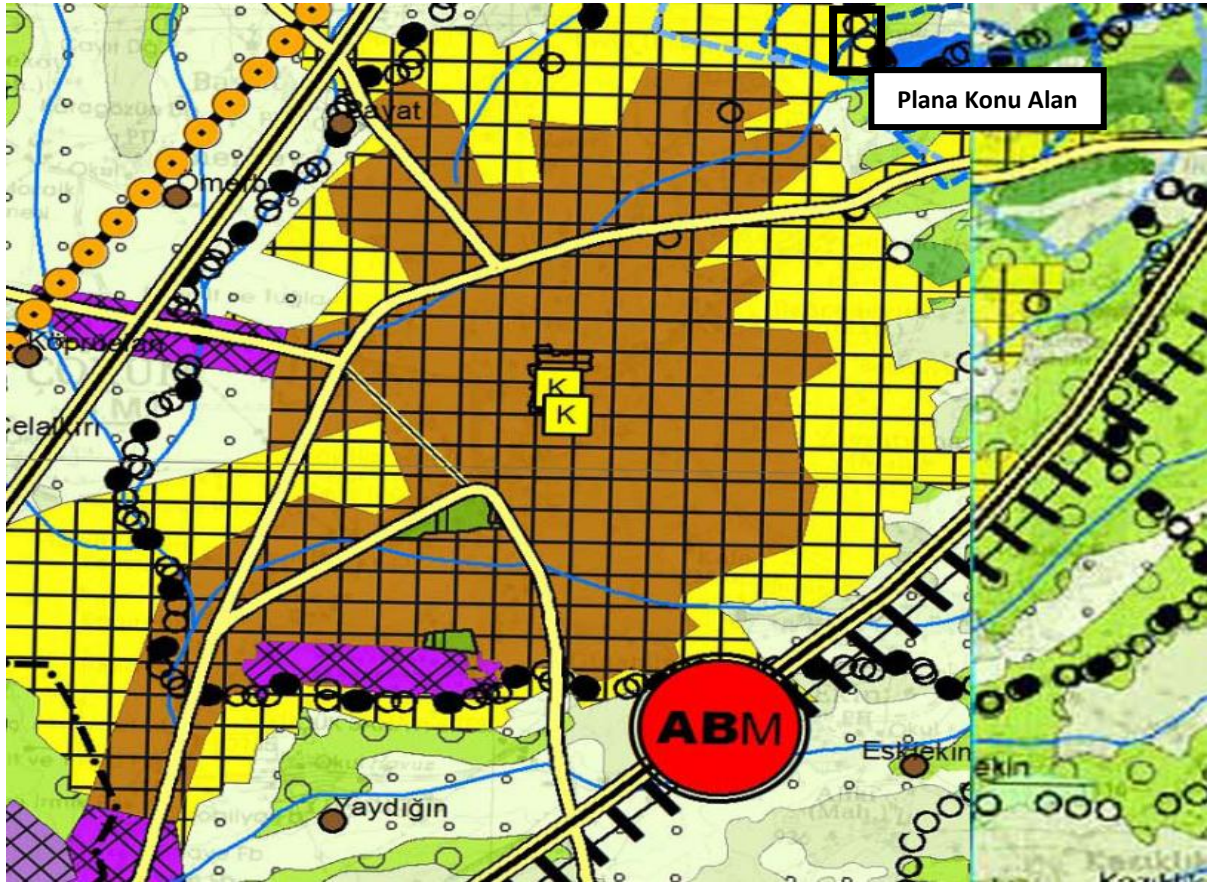
- Üst ölçekli plan kararları,
- Mevcut İmar Planı ve Kararları
- İmar Planı Kapsamında Alınan Kurum Görüşleri
- Jeolojik ve Jeoteknik Yapı
- Fiziksel Eşikler
- Mülkiyet Yapısı ve Parselasyon Planları
- Teknik altyapı kararları ve kullanımları, başlıkları kapsamında incelenmiştir.

5. Üst Ölçekli Plan Kararları

5.1. 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.



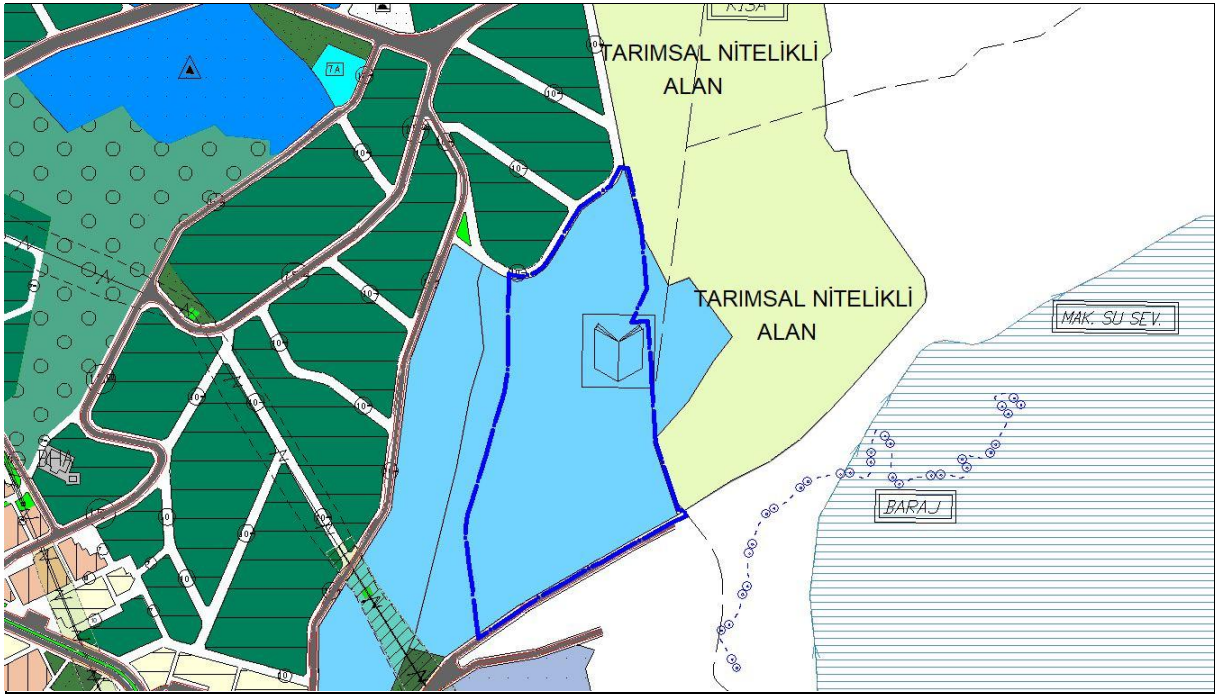
Resim 3: 1/100.000 Ölçekli ÇDP'deki Yeri

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

5.3. MÜLKİYET BİLGİLERİ

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.

5.4. DONATI ALANLARI HİZMET ETKİ ANALİZLERİ

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 sınırları dışında olup herhangi bir plan kararı üretilmemiştir.**

5.4.1. 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.

5.4.2. 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.

5.4.3. 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.

EŞİK SENTEZİ

Planlama çalışmalarına altlık teşkil etmesi amacıyla fiziksel ve çevresel sınırlamaları gösteren bir eşik sentezi hazırlanmıştır. Bu senteze göre; yönetsel ve sosyo-ekonomik eşiklerin ve sınırlayıcıların bulunmadığı alanda, planlamayı kısıtlayıcı niteliklerdeki büyük ve önemli eşikleri jeolojik-jeoteknik etüd doğrultusunda belirtilen **yerleşime uygunluk ve eğimli alanlar ile değerlendirme dışı alan sınırları** belirlemiştir.

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.

6) PLANLAMAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

6.1. 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 sınırları dışında olup herhangi bir plan kararı üretilmemiştir.

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

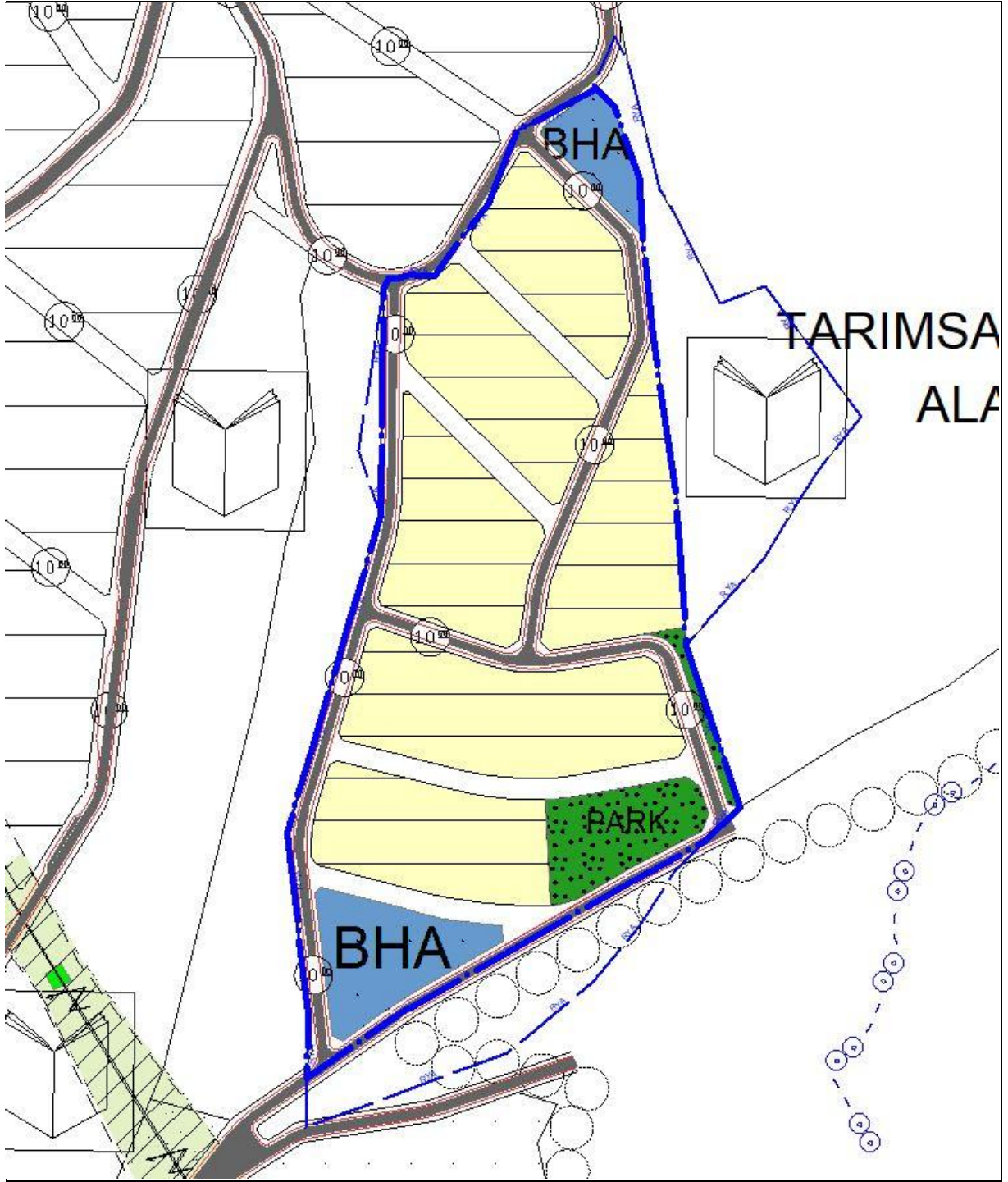
6.2. Plan Kararları

Yapılan plan değişikliği ile toplamda yaklaşık 57.562 metrekare büyüklüğündeki alanın;

- Yaklaşık 33.982 metrekarelik kısmı **düşük yoğunluklu gelişme konut alanı**,
- Yaklaşık 3.360 metrekarelik kısmı **park alanı**,
- Yaklaşık 4.832 metrekarelik kısmı **belediye hizmet alanı(sosyal veya kültürel tesis)**,
- Geri kalan yaklaşık 15.388 metrekarelik kısım ise **yol ve otopark** olarak önerilmiştir.

ALAN DAĞILIMI	MERİ PLAN		ÖNERİ PLAN	
KULLANIM TÜRÜ	ALAN DAĞILIMI (ha)	ALAN ORANI (%)	ALAN DAĞILIMI (ha)	ALAN ORANI (%)
GELİŞME KONUT ALANI	-	-	3.40	59.04
PARK ALANI	-	-	0.34	5.84
BELEDİYE HİZMET ALANI	-	-	0.48	8.40
SOSYAL TESİS ALANI	5.75	98.45	-	-
YOL+OTOPARK	-	-	1.53	26.72
TOPLAM	5.75	100.00	5.75	100.00

Tablo 10 Meri Plan ve Öneri Plan Değişikliği Alan Dağılımları Karşılaştırması



Resim 6: Öneri İmar Plan Durumu (1/5000)