

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

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



**OCAK 2025**

## İÇİNDEKİLER

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| YERLEŞİM YERİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ .....                 | 1  |
| Nüfusu .....                                             | 1  |
| Tarihi .....                                             | 2  |
| Sosyal Yapı .....                                        | 2  |
| Ekonomik Yapı .....                                      | 4  |
| Fiziksel Yapı .....                                      | 7  |
| PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER .....                  | 9  |
| Konumu .....                                             | 9  |
| Planlama Sahasının Mevcut Durumu .....                   | 10 |
| Mülkiyet Durumu .....                                    | 11 |
| Planlama Sahasındaki Riskli Yapılar .....                | 11 |
| PLANLAMA SAHASINDA YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANLAR .....         | 11 |
| Çevre Düzeni Planı .....                                 | 11 |
| Nazım İmar Planı .....                                   | 12 |
| Mevzi İmar Planı ve Onama Kararı .....                   | 12 |
| UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN BİLGİLER ..... | 12 |
| İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu .....   | 12 |
| Plan Değişikliğinin Gerekçesi .....                      | 13 |
| Uygulama İmar Planı Değişikliği Kararları .....          | 14 |
| EKLER .....                                              | 15 |

## 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.

### Nüfusu

Çorum düzey 1 bölgelerinde Batı Karadeniz Bölgesi'nde Düzey 2 bölgelerinde ise TR83 bölgesinde bulunmaktadır. TR83 Bölgesi, TR8 Bölgesi'ndeki 3 düzey 2 bölgesinden biri olan Kuzey Anadolu Bölgesi'ni temsil etmektedir.

TR83 Düzey 2 Bölgesi illeri, Tablo 2 ve tablo 3 de bölgelere ait nüfus gelişimleri İBBS 1 düzey (12 bölge) ve TR 83 bölgesindeki iller bazında verilmiştir. Tablolar oluşturulurken her bir düzey için ilgili yıla ait Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçları kullanılmıştır. Bölge 2010 yılı nüfus sayım sonuçlarına göre en düşük nüfuslu 6. Bölge sırasındadır ve 2010-2020 arası yüzde 2,58 oranı ile Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı en düşük olan 2 bölgeden biridir.

2010 ve 2020 nüfus sayımların göre TR82 Bölgesi TRA1 Düzey 2 Bölgesi'nden (Erzincan, Erzurum, Bayburt) sonra 2. en az yoğun bölgedir.

1975-2020 yılları arası ülke, il ve Çorum Sungurlu ilçesinin nüfusları incelendiğinde Sungurlu nüfusunun Çorum ili nüfusunun yüzde 9,03' ünü kapsadığı görülmektedir

Çorum İli toplam ve kentsel nüfusu bu dönemde artış göstermiş, kırsal nüfusu ise azalmıştır. Çalışma alanını oluşturan Sungurlu İlçesi ise 1985 yılına kadar artmış, sonrasında günümüze kadar azalmıştır.

1980-2020 yılları arasında ülke, il, Sungurlu İlçesi nüfusları indeksi incelendiğinde Sungurlu ilçesinin kentsel nüfusu 2000 yılına kadar arttığı, bu tarihten sonra azaldığı, kırsal ve toplam nüfusun sürekli azaldığı görülmüştür.

Çorum iline bağlı ilçelerin kent nüfuslarının yıllara göre değişimi incelendiğinde Çorum ili, merkez ve Osmancık ilçelerinde kent nüfusunun yıllar içerisinde arttığı diğer ilçelerin ise azaldığı görülmektedir. Sungurlu ilçesi ise hem köy hem şehir nüfusu azalmaktadır.

Çorum ili Sungurlu ilçesinin 2023 ilçe toplam nüfusu 49.086, ilçe toplam erkek nüfusu 25.001, ilçe toplam kadın nüfusu 24.085, merkez nüfusu 32.031, bu merkez nüfusun 16.391 'si Erkek, 15.640'si kadın nüfustur.

## **Tarihi**

Sungurlu'nun, adını Sunguroğlu Mehmet Bey'den aldığı rivayet edilir. Sungurlu, Osmanlı döneminde Sivas eyaletine bağlıydı. Sungurlu yöresi, sırasıyla Asurlular, Hititler, Frigler, Kimmerler, Moğollar, İskender, Galatlar ve Romalıların yönetiminde bulunduktan sonra da Bizanslıların eline geçmiştir. Anadolu kapılarının Türklere 1071 Malazgirt Meydan Muharebesi ile açılmasından sonra Sungurlu ve yöresi Danişment Ahmet Gazi tarafından Bizanslılardan alınarak Türklerin idaresine ve egemenliğine geçmiştir. Anadolu'nun birçok bölgesi gibi bu bölge de ilk çağlardan beri gelmiş geçmiş çeşitli, kültür medeniyetlerin izlerini taşır. Yörede ilk yerleşmeler Kalkolitik dönemde (M.Ö. 3000) olmasına rağmen, uygarlığın gelişmesi daha sonraki yıllarda olmuştur. M.Ö. 1800-M.Ö. 1200 yıllarında Anadolu'da yaşayan yerli kavimlerden Hattiler bu bölgeyi önemli bir yerleşim merkezi haline getirmiştir. Daha sonra bölgeye hâkim olan Hititler ise Hattuşa'yı (Boğazköy'ü) başkent yapmışlardır.

Asurlu tüccarların yapmış olduğu “Karum” denilen iş merkezinin burada kurulması, Karadeniz, Akdeniz ve Ege havzasının Kuzeydoğu Anadolu ile İran Yaylası'na bağlanan ve tarihte “Kral Yolu” olarak bilinen, ünlü ticaret yolunun da buradan geçmesi bölgenin önemini iyice arttırmıştır. Tarihi Kral Yolu'nun tabiat şartları etkisiyle, bölgede hangi güzergahı takip ettiği bilinmemekle beraber bazı ipuçlarından yola çıkarak, Sarıkaya Köyü'nün doğusunda Hacıbağ, güneyinde Dutluk (Öteyüz mevkii), Müdü Köyü'nün güneybatısında bulunan Karicenin Gedik mevkiinden geçmiş olması muhtemeldir.

1921 yılına kadar Ankara Vilayetine bağlı bir sancak merkezi olan Çorum, sonradan müstakil bir sancak, 24 Nisan 1924 tarihinde de il (vilayet) olmuştur. Alaca, İskilip, Mecitözü, Osmancık ve Sungurlu İlçeleri de Çorum'a bağlanmıştır. Boğazkale Bucağı ilçeye bağlı iken 04.07.1987 gün ve 3392 sayılı kanunla müstakil bir ilçe haline gelerek ilçeden ayrılmıştır.

Sungurlu İlçesinin tarihte iki yerleşim merkezi olmuştur. 1.Eski Sungurlu: Bugünkü Sungurlu'nun batısındadır. Şimdiki Kuzuluk (Akçay ve Tuğcu arasında) denilen yerde kurulmuştur. Eski Sungurlu “Küçük Kıyamet” adı verilen 1509 tarihinde 40 dakika aralıklarla süren depremle yıkılmış ve şehir bugünkü yerine inşa edilmiştir. Eski Sungurlu'nun çok geniş yer kapladığı, 80.000 nüfusa ve 20.000 haneye sahip olduğu tahmin edilmektedir.

2.Yeni Sungurlu: Eski Sungurlu'nun depremle yok olmasından sonra şehir biraz doğuya doğru Sarıtepe eteklerinde yeniden kurulmuştur. Sungurlu, Osmanlı İmparatorluğu Döneminde 1866 yılında ilçe ve belediye olmuştur.

## **Sosyal Yapı**

Sungurlu, Çorum ilinin en büyük ilçesidir. Sungurlu tarihi ve jeopolitik konumu ile dikkat çekmektedir. Sungurlu Eski Hititlerin başkenti olan Alacahöyük ve Hattuşaş bölgelerine geçiş noktasında olduğu için tarihi ve kültürel zenginliklere sahiptir. İlçemizin Ankara-Çorum Samsun Devlet Karayolu üzerinde bulunması ve bu yolun etrafında tesis edilmiş olan çeşitli dinlenme tesislerinin İlçe sosyal, kültürel ve ticari hayatında, halkın günlük yaşantısında olumlu ve özenli rol oynamaktadır.

İlçe halkı ve civarı devlete bağlı, kanunlara saygılıdır. İlçe ve çevresinde önemli asayiş olayları olmamaktadır. Halk yabancılara karşı nazik ve saygılıdır. Halk eski adet, gelenek ve göreneklerine bağlıdır. Köy, kasaba ve İlçe merkezinde yapılan düğünlerde davul zurna çalmaya devam edilmektedir. Düğünler genellikle düğün sahibinin evinin önünde geleneklere uygun olarak icra edilmektedir. İlçe merkezinde bulunan birkaç düğün salonunda da salon düğünü yapılmaktadır. İlçemiz halkı tarafından dini ve resmi bayramlara gerekli önem ve değer verilmektedir. İlçemiz ve çevresinde okuma yazma oranı %98'dir. Yeteri kadar okul ve Hitit üniversitesine bağlı yüksekokul bulunmaktadır Kütüphane Kültür Bakanlığı Kütüphaneler Genel Müdürlüğü Çorum İl Halk Kütüphanesi Müdürlüğüne bağlı Müdürlük olarak çalışmaktadır.

Sungurlu yerleşme özellikleri bakımından bir geçiş kuşağındadır. Karadeniz Bölgesindeki dağınık yerleşme, iç kesimlere gidildikçe yerini toplanan yerleşmelere bırakmaktadır. İlçemizin merkezi ile köy ve kasabalarında alt yapı eksikliklerinin olduğu bir gerçektir. Eksikliklerin giderilmesi için çalışmalar yapılmaktadır. Geleneksel Anadolu yaşayışı hâkim olan Sungurlu ve civarında, erkek ailenin mutlak reisi ve hakimidir.

İş ve çalışma hayatı bakımından halk ilçede büyük sanayi tesisleri olmamakla beraber küçük sanayi sitesindeki işyerleri ve Çorum-Ankara karayolu etrafındaki az sayıdaki sanayi tesislerinde önemli sayıda usta, kalfa, çırak ve işçi istihdam edilmektedir. Buna rağmen ilçede işsizlerin çok olması dışarıya göçleri çoğaltmaktadır. Bu olumsuz durumun önlenmesi bakımından İlçemizde büyük sanayi kuruluşlarının kurulması için gerekli alt yapı çalışmalarının gerçekleştirilmesi Organize Sanayi Bölgesi ve sanayi tesislerimizin kurulması ve istihdam sorununun giderilmesi gerekmektedir.

Sungurlu ilçesi kültürel yapısına baktığımızda geçmişten günümüze kalan, önemli bir merkez olan Alacahöyük Tarihi Milli Parkı ilçe sınırları içerisinde kalmaktadır. -Milli Park alanına, Sungurlu-Çorum karayolu ile ulaşım sağlanmakta olup saha Sungurlu'ya 26 km uzaklıkta bulunmaktadır. Parkın ana kaynak değeri, tarih ve arkeolojidir. Anadolu'nun en önemli medeniyetlerinden biri olan Hitit uygarlığının merkezi Boğazköy (Hattusas)'ün kalıntıları içerisine alan Milli Parkta başlıca yapılar surlar, surlardaki kapılar ve tünel, Büyükkaledeki saray arşiv binası ve mabetlerdir.

Boğazköy'ün 2 km. kuzeydoğusunda Hitit başşehrinin dışında bulunan Yazılıkaya Açık hava mabedine, Sungurlu'dan Boğazkale'ye gelirken köye girmeden sola sapılan bir yol ile ulaşılır. Anadolu'da bilinen ilk Panteon olan Yazılıkaya'da Hititlerin kralı, kraliçe, tanrı ve tanrıçaları rölyefleri yer almıştır. Saha, doğal değer açısından; insan eliyle Anadolu Platosunun flora ve faunaya yapılan tahribatı göstermesi sebebiyle örnek bir görünüm sunmaktadır. Orman örtüsünün yerini antropojen step araziye bırakması sonucu fauna değişmiştir. Genel olarak saha, çiftlik ve otlama için kullanılan hemen hemen ağaçsız bir step görüntüsü kazanmıştır. Sungurlu ilçesi sınırları içerisinde kültürel öneme sahip Demirşih Türbesi, Hüseyindede Ören Yeri, Paşa Köprüsü, Kavşut Camii, Yörüklü Ulu Cami ve ilçe merkezinde bulunan Sunguroğlu Hamamı, Sunguroğlu Camii, Sungurlu tarihi saat kulesi gibi yapılar bulunmaktadır.

Sungurlu ilçesi eğitim durumu 2016 yılı Eğitim İstatistikleri TÜİK verileri aşağıdaki tablodaki gibidir. Alınan verilere göre okuma yazma bilmeyen kadın ve erkek oranı kıyaslandığında okuma yazma bilmeyen kadın oranının okuma yazma bilmeyen erkek oranının 4,5 katı olduğu görülmektedir. Bu oran il geneli ile kıyaslandığında da büyük bir oran olduğu görülmektedir. Aynı zamanda okuma yazma bilen erkek sayısının il genelinde de olduğu gibi kadın sayısından fazla olduğu görülmektedir.

## Ekonomik Yapı

İlçede Osmanlı dönemi ve Cumhuriyetin ilk yıllarında aile ekonomisi yani kapalı ekonomi özelliğini görmekteyiz. Bununla birlikte Sungurlu'nun doğu Karadeniz kıyılarının, İç Anadolu, Ege ve Akdeniz kıyılarına bağlantısını sağlayan güzergâh üzerinde bulunan Sungurlu ilçesinde her zaman ticari canlılık olmuştur. Karayolları gelişmeden önce Çerikli istasyonu üzerinden Doğu Karadeniz havzasının karayolu bağlantısı üzerinde bulunmuş olması da ekonomisinin canlılığına işaret etmektedir.

İlçe ekonomisi, tarım, hayvancılık ve ticarete dayanmaktadır. Özellikle Ankara Samsun Karayolu üzerinde oluşu ve büyük bir turizm potansiyeline sahip tarihi Boğazkale İlçesi'nin Sungurlu bağlantısı nedeniyle yol boyunca yer alan konaklama, dinlenme tesisleri ilçe ekonomisinde önemli ve olumlu katkıda bulunmaktadır.

Sungurlu ilçesinde tarım sektörü ön planda yer almaktadır. 750 km<sup>2</sup> ovaya sahip Sungurlu'da arazi kullanımına baktığımızda, toprakların büyük bir kısmının tarım alanı olarak kullanıldığını görmekteyiz. Bu tarım alanlarının % 98'i tarla tarımında, %2 si ise bağ ve bahçe arazisi olarak kullanılmaktadır. Mevcut tarım alanlarının %18'ikıraç arazi, %20'si taban arazi, %62'si de yarı taban arazisinden oluşmaktadır. Taban arazisi ve yarı taban arazisinin çok az bir kısmında sulama yapılabilmektedir.

Sungurlu ilçesindeki tarım sektöründe çalışanların yoğunluğu diğer ilçelerle kıyaslandığında ilçelerin büyük bir kısmında tarım sektöründe çalışanların sayısının %70 ve üzeri olduğu görülmektedir. Çorum ilçe merkezi ve Osmancık ilçesi dışındaki diğer ilçeler %70 ve üzeri tarım sektörü çalışanı bulundurmaktadır. Sungurlu ilçesinde de %70 ve üzeri tarım sektörü çalışanı bulunmaktadır.

İlçe sınırları içerisinde küçük ve orta boy işletmeler sanayi tesisi olarak faaliyet göstermektedir. Bunların bir kısmı küçük sanayi sitesi bünyesinde, bir kısmı da Çorum Ankara karayolu etrafında tesis edilmiş olarak faaliyetlerini sürdürmektedir. Sungurlu'da öncelikli olarak tahıl hammaddesine dayalı un, yem, bulgur vb. fabrikaları kurulmuştur. Ancak tekstil ve konfeksiyona yönelik işyerlerinin açılması ve faaliyete geçirilmesi çalışmalarının olması ilçe ekonomisi bakımından memnuniyet verici bir durumdur. Çorum ilçesi sanayi sektörünün durumuna baktığımızda il genelinde Çorum merkez ilçe başta olmak üzere, İskilip, Oğuzlar, Lâçin, Osmancık, Dodurga ilçeleri ön plana çıkmaktadır. Sungurlu da diğer ilçelerle birlikte en düşük sanayi sektöründe çalışan sayısına sahip olduğu görülmektedir. İlçe merkezi %11 üzerinde sanayi sektöründe çalışan bulundurmaktayken, Sungurlu ilçesinde sanayi sektöründe çalışanların sayısı %39,9 'un altında bulunmaktadır. İlçe sınırları içerisinde küçük ve orta boy işletmeler sanayi tesisi olarak faaliyet göstermektedir. Bunların bir kısmı Küçük Sanayi Sitesi bünyesinde bir kısmı da Çorum Ankara Devlet Karayolu tarafında tesis edilmiş olarak faaliyetlerini sürdürmektedir. Sungurlu'da kamu sektörüne ait sanayi tesisi bulunmamaktadır. Sanayinin kuruluşlarının oluşmuş özel sektör yatırımcıları tarafından gerçekleştirilmiştir. Alandaki sanayiye dayalı üretilen ürünlerin büyük bir kısmı yurt içi pazarlarına sunulurken, marka değeri bulunan bazı firmaların ürünleri yurt dışı pazarlarına sunulmaktadır.

Sungurlu ilçesinde sanayi açısından büyük bir gelişme kaydetmesi beklenen O.S.B çalışmalarına başlamış olup, organize sanayi alanı 31.07.1997 yılında yer seçimi yapmıştır. Sungurlu OSB, ilçe merkezine 11 km uzaklıkta, Aşağıbeşpınar köyü sınırları içerisinde kalıp toplamda 686.296,60 m<sup>2</sup>'dir. Toplam alanın 566.833,64 m<sup>2</sup> si sanayi alanı 267 parsel bulunmaktadır.

Sungurlu ilçesinde hizmet sektörünün durumuna baktığımızda il geneliyle aynı oranda olduğu görülmektedir. Hizmet sektöründe çalışanların oranı % 9.00- 21.99 arasındır. Mekânsal gözlemler ve incelemeye dayanacak olursak aşağıdaki verilere ulaşmamız kaçınılmaz olmaktadır. İlçe ekonomisi, tarım, hayvancılık ve ticarete dayanır. Özellikle Ankara-Samsun karayolu üzerinde oluşu ve büyük bir turizm potansiyeline sahip tarihi Boğazkale İlçesi'nin Sungurlu bağlantısı nedeniyle yol boyunda yer alan konaklama, dinlenme tesisleri İlçe ekonomisinde önemli ve olumlu katkılarda bulunmaktadır.

Sungurlu kent merkezinde Perşembe günü kurulan pazarın İlçe ekonomisinde önemli bir yeri vardır. Pazarın İlçede ticaretin canlanmasındaki etkisi oldukça fazladır. İlçemizde Ticaret Borsası bulunmaktadır. Bu borsada tahıl, bakliyat vb. ürünlerin alım ve satımı yapılmaktadır. Sungurlu'da tarih boyunca tarım fonksiyonunun ön plana çıktığını görürüz. Bugün ise tarım önemini korumakla beraber ticaretin ve sanayinin önem kazandığı görülmektedir.

İlçe sınırları içerisinde küçük ve orta boy işletmeler sanayi tesisi olarak faaliyet göstermektedir. Bunların bir kısmı Küçük Sanayi Sitesi bünyesinde bir kısmı da Çorum Ankara Devlet Karayolu tarafında tesis edilmiş olarak faaliyetlerini sürdürmektedir. Sungurlu'da öncelikli olarak tahıl hammaddesine dayalı un, yem, bulgur, bisküvi vb. fabrikaları kurulmuştur. Ancak bugünlerde tekstil ve konfeksiyona yönelik işyerlerinin açılması ve faaliyete geçirilmesi çalışmalarının olması ilçe ekonomisi bakımından memnuniyet verici bir durumdur. Sungurlu'daki hayvancılık faaliyetini ele aldığımızda hemen hemen diğer bölgelerimizden tek farklılık arz etmez. Kırsal kesimlerin bazılarında ekonomik gelir tamamen hayvancılığa bağlıdır. Bazı yerleşmelerde ise hem hayvancılık hem de tarla tarımı birlikte yapılmaktadır. Yüksek, dağlık alanlarda yer alan kırsal yerleşmelerde ekonomik faaliyet tamamıyla hayvancılığa bağlıdır.

Sungurlu'nun gecekondulu alanlarında gelişme gösteren mandıra ya da ahır hayvancılığı bu konuda önemli bir kaynaktır. Şehre yakın olarak kurulan mandıra (ahır) sayısı sürekli artmaktadır. Bu mandıralarda kültür ırkı, et ve süt verimi oldukça yüksek büyük baş hayvanlar yetiştirilmektedir. Burada beslenen hayvanlar Sungurlu'nun dışında büyük kentlerimize de satış yapılarak gönderilmektedir.

Sungurlu'da arazi kullanımına baktığımızda, toprakların büyük bir bölümünün tarım alanı olarak kullanıldığını görüyoruz. Bu tarım alanlarının %98'i tarla tarımında % 2'si ise bağ ve bahçe arazisi olarak kullanılmaktadır. Mevcut tarım % 18 'i kırıç arazi, % 20'si taban arazi, %62 'si ise yarı taban araziden oluşmaktadır. Taban arazisi ve yarı taban arazisinin çok az bir kısmında sulama yapılmaktadır Tarım alanlarının % 8.8'i sulu tarım arazisi, % 91.2'si kuru tarım arazisidir.

Sungurlu'da tarım alanlarının kullanımını incelendiğinde ise, tarım topraklarının büyük bölümünün tahıl tarımına ayrılmış olduğunu görürüz.

Mevcut tarım arazisinin 1056'lık kısmında tahıl tarımı (buğday, arpa, mısır, çavdar, yulaf) yapılmaktadır. Tahıllardan sonra en büyük pay nadas alanlarıdır. Nadas alanları % 22'lik pay ile ikinci sırada gelmektedir. Bakliyat tarımı yapılan toprakların oranı % 10 (mercimek, nohut, fasulye)dür. Bunu % 4 ile endüstri bitkileri takip eder. Yetiştirilen başlıca endüstri bitkileri ise; şeker pancarı, şeker pancarı tohumu ve ayçiçeğidir. Ekimi yapılan başlıca diğer tarla bitkileri arasında kuru soğan, lahana kavun ve karpuz gelmektedir. Yem bitkilerine ayrılan toprakların oranı % 5 iken (fiğ, korunga, yonca) % 2'lik pay ile meyve alanları onu takip etmektedir. Üretilen başlıca meyveler ise elma, kayısı, armut, erik ve üzümdür.

Sungurlu ilçesinde tarım sektörü ön planda yer almaktadır. 750 km<sup>2</sup> ovaya sahip Sungurlu'da arazi kullanımına baktığımızda, toprakların büyük bir kısmının tarım alanı olarak kullanıldığını görmekteyiz. Bu tarım alanlarının % 98'i tarla tarımında, % 2 si ise bağ ve bahçe arazisi olarak kullanılmaktadır. Mevcut tarım alanlarının % 18'ikıraç arazi, % 20'si taban arazi, % 62'si de yarı taban arazisinden oluşmaktadır. Taban arazisi ve yarı taban arazisinin çok az bir kısmında sulama yapılabilmektedir. Sungurlu ilçesindeki tarım sektöründe çalışanların yoğunluğu diğer ilçelerle kıyaslandığında ilçelerin büyük bir kısmında tarım sektöründe çalışanların sayısının %70 ve üzeri olduğu görülmektedir. Çorum ilçe merkezi ve Osmancık ilçesi dışındaki diğer ilçeler %70 ve üzeri tarım sektörü çalışanı bulundurmaktadır. Sungurlu ilçesinde de %70 ve üzeri tarım sektörü çalışanı bulunmaktadır.

İlçe sınırları içerisinde küçük ve orta boy işletmeler sanayi tesisi olarak faaliyet göstermektedir. Bunların bir kısmı küçük sanayi sitesi bünyesinde, bir kısmı da Çorum Ankara karayolu etrafında tesis edilmiş olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Sungurlu'da öncelikli olarak tahıl hammaddesine dayalı un, yem, bulgur vb. fabrikaları kurulmuştur. Ancak tekstil ve konfeksiyona yönelik işyerlerinin açılması ve faaliyete geçirilmesi çalışmalarının olması ilçe ekonomisi bakımından memnuniyet verici bir durumdur. Çorum ilçesi sanayi sektörünün durumuna baktığımızda il genelinde Çorum merkez ilçe başta olmak üzere, İskilip, Oğuzlar, Lâçin, Osmancık, Dodurga ilçeleri ön plana çıkmaktadır. Sungurlu da diğer ilçelerle birlikte en düşük sanayi sektöründe çalışan sayısına sahip olduğu görülmektedir. İlçe merkezi % 11 üzerinde sanayi sektöründe çalışan bulundurmaktayken, Sungurlu ilçesinde sanayi sektöründe çalışanların sayısı % 39,9 'un altında bulunmaktadır.

İlçe sınırları içerisinde küçük ve orta boy işletmeler sanayi tesisi olarak faaliyet göstermektedir. Bunların bir kısmı Küçük Sanayi Sitesi bünyesinde bir kısmı da Çorum Ankara Devlet Karayolu tarafında tesis edilmiş olarak faaliyetlerini sürdürmektedir. Sungurlu'da kamu sektörüne ait sanayi tesisi bulunmamaktadır. Sanayinin kuruluşlarının oluşumu özel sektör yatırımcıları tarafından gerçekleştirilmiştir. Alandaki sanayiye dayalı üretilen ürünlerin büyük bir kısmı yurt içi pazarlarına sunulurken, marka değeri bulunan bazı firmaların ürünleri yurt dışı pazarlarına sunulmaktadır.

Sungurlu ilçesinde sanayi açısından büyük bir gelişme kaydetmesi beklenen O.S.B çalışmalarına başlamış olup, organize sanayi alanı 31.07.1997 yılında yer seçimi yapmıştır. Sungurlu OSB, ilçe merkezine 11 km uzaklıkta, Aşağıbeşpınar köyü sınırları içerisinde kalıp toplamda 686.296,60 m<sup>2</sup>'dir. Toplam alanın 566.833,64 m<sup>2</sup> si sanayi alanı 267 parsel bulunmaktadır. Diğer bölümleri ise hizmet destek, ortak kullanım alanı olarak belirtilmektedir. Sungurlu ilçesinde hizmet sektörünün durumuna baktığımızda ile geneliyle aynı oranda olduğu görülmektedir. Hizmet sektöründe çalışanların oranı % 9.00 ile %21.99 arasındadır. Sungurlu ilçesi planlama alanında şehirlerarası ulaşımı kolaylaştırmaya yönelik yatırımların söz konusu olduğu görülmüştür. Ankara-Samsun yolu projesi Ankara-Samsun arasındaki 404 km. uzunluğundaki yol 5 il merkezini birbirine bağlamakta olup Çorum ilindeki uzunluğu 159 km'dir. Projenin maliyeti 2 Milyar TL'dir. Bu yol sayesinde Orta Anadolu'nun en yakın Liman şehrine bağlantısı da sağlanmıştır. Bu yolla birlikte seyahat süresi 1,5 saat kısalmış, taşıt işletme giderlerinden yıllık 126 Milyon TL tasarruf sağlanmıştır. Yolum Çorum Sungurlu kısmı 58,7 km uzunluğunda olup üstyapı yenileme çalışmaları yapılmaktadır. 2019 yılında yolun tamamının trafiğe açılması hedeflenmektedir. Ankara Samsun hızlı tren projesi Ankara-Samsun arası yapılması planlanan hızlı tren güzergâhı Sungurlu ilçesinden geçmektedir. Bu proje ile birlikte Ankara-Samsun arası ulaşım saatinin 1,5 saate indirilmesi öngörülmektedir. Proje için sondaj çalışmaları başlamış olup, gecikmeli olarak 2023 yılından bitirilmesi hedeflenmektedir.

Orta Doğu Kalkınma Ajansı'nın verilerine göre Sungurlu ilçesinde yatırım için düşünülen hayvancılık sektörünün istenilen düzeyde olmadığı görülmektedir. Sanayi sektörüne yönelik yatırımların ise Organize Sanayi Bölgesinin açılmasıyla birlikte özel sektörün etkisiyle artışta olduğu görülmektedir.

## **Fiziksel Yapı**

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 km<sup>2</sup>'dir. Demireşyh, Aydoğan, Budaközü, Beşpınar, Çiftlik, Meymandı Ovaları ile birleşmektedir. Taybı Ovası ise 144 km<sup>2</sup> 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. İlçe merkezinden uzaklaşıp inceleme alanı sınırlarına doğru gidildikçe eğim artmaktadır. İlçe genelinde batıdan doğuya doğru gidildikçe yükselti artmaktadır. İlçe Merkezi batısında yükseklik 730-752 metre arası, alanın doğusunda 752-774 metre arası değişmektedir. İnceleme alanının kuzeyinden başlayarak kuzeydoğuya doğru gidildikçe alanın yüksekliğinin artarak 819 ve üzerine çıktığı görülmektedir. Alanın kuzeyi ve güney kısmının az bir bölümde girinti çıkıntıların olduğu ve buna bağlı olarak dağlık alanların daha fazla olduğu görülmektedir.

Çorum İli, Karadeniz ikliminden İç Anadolu iklimine geçiş bölgesinde bulunmaktadır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır. Genel olarak kara iklimi görülmektedir. İlin kuzey bölgesinde yer alan Kargı, Osmancık, İskilip, Laçın, Dodurga, Oğuzlar ve Bayat İlçeleri İç Karadeniz geçiş ikliminin etkisinde kalan ilçelerdir. Çorum Merkez İlçe, Sungurlu, Alaca, Boğazkale, Ortaköy, Mecitözü ve Uğurludağ İlçeleri İç Anadolu step iklimi özelliklerini gösterir.

1929 yılından bu yana yapılan meteorolojik ölçümler sonucunda yıllık ortalama yağış miktarı İl Merkezinde 423,0 mm., Alaca' da 376,0 mm., Bayat' ta 445,2 mm., Boğazkale' de 490,3 mm., Dodurga' da 373,2 mm., İskilip' te 484,8 mm., Kargı' da 360,3 mm., Laçın' de 530,2 mm., Mecitözü'nde 422,7 mm., Ortaköy' de 409,5 mm., Osmancık' ta 368,1 mm., Sungurlu' da 438,1 mm., Uğurludağ' da 450 mm. olarak tespit edilmiştir.

Çorum İlinin güney bölgesinin doğal bitki örtüsü bozkırdır (step). İlkbahar yağışları ile birlikte yeşerirler, sonbaharda kururlar. Bunlara örnek: papatya, gelincik, deve diken, köy göçeren diken, çakırdiken, kangal otu, sığırkuyruğu, yavşan otu, geniş yayılma alanı bulmuştur. Akarsu boylarında ise söğüt ve kavak çeşitlerine rastlanır. Alaca, Sungurlu, Ortaköy ve Mecitözü'nün yüksek kesimlerinde meşe, ardıç ve karaçam ağaçlarına rastlanır. İlkbahar ile birlikte çiğdem, yabani sümbül, yabani lale çiçekleri de görülür. İlin kuzeyindeki ilçelerde ise meşe ormanları ve iğne yapraklı ormanlara rastlanır. Deniz seviyesinden 1000- 1200 m yüksek olan bölgelerde meşe, kızılçık, yabani erik, elma, alıç, yabani gül yaygın olarak görülür. Hacıhamza çevresinde seyrek olarak ıhlamur ağaçlarına rastlanır. Kargı, İskilip, Osmancık, Bayat ilçelerinde sarıçam, karaçam, köknar, kızılçam ağaçları görülmektedir. Toplam ormanlık ve fundalık alan 365.208 hektar olup İl yüzölçümünün % 28 'i kadardır.

Bitki örtüsü bakımından zengin sayılmayan Sungurlu'da, step egemen olmakla beraber, yüksek yerlerde meşe ve sarıçam ormanları yer almaktadır. İlçede Turan Önasya step flora bölgesi içinde kalır. Hâkim olan ot örtüsü steptir. Efemer karakterli bitkiler, ilkbahardaki yağışları takiben hemen belirmekte, yaz sıcakları bastırmadan hayati faaliyetleri son bulmaktadır. Batıdaki kapalı depresyonlar civarında halofit karakterli bitkilerin de mevcut olduğu ilçede, doğal ot örtüsü iklime uyumuş (kserofil) kurakçıl bitkilerdir. Sungurlu ilçesinde orman alanları 213.890. dekarlık yer kaplamaktadır. Bununla birlikte yer yer çam ve meşe ormanları bulunmaktadır. Sungurlu ilçesinin orman varlığının %8,8 'ini normal orman alanları oluştururken, %6,14'lük kısmını ise bozuk orman alanları oluşturmaktadır. İlçe genelinin toplamda %14,9'luk alan orman alanlarını oluşturmaktadır. Çorum ilinin ise orman varlığının %12,76'luk kısmını oluşturmaktadır.

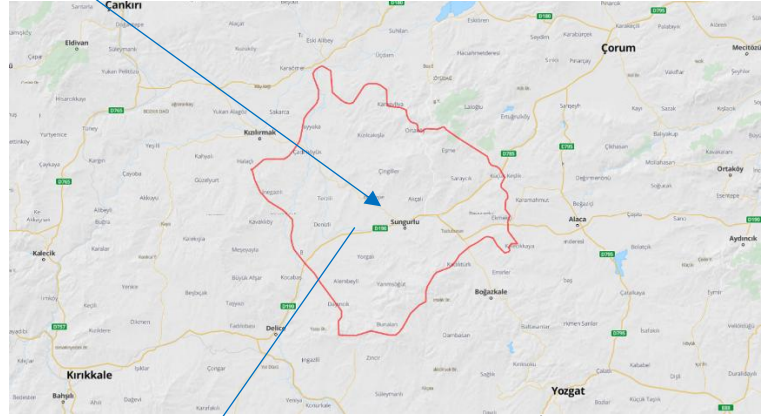
## PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Çorum ili, Sungurlu ilçesi, Aşağıbeşpınar Köyünde Tapu'nun H-32-D-15-B-2 pafta, 137 ada ve 120 parsel numaralarıyla kayıtlı 11.136,55 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip taşınmazı kapsamaktadır.

### Konumu



Resim 1: Çorum İl Sınırları Haritası

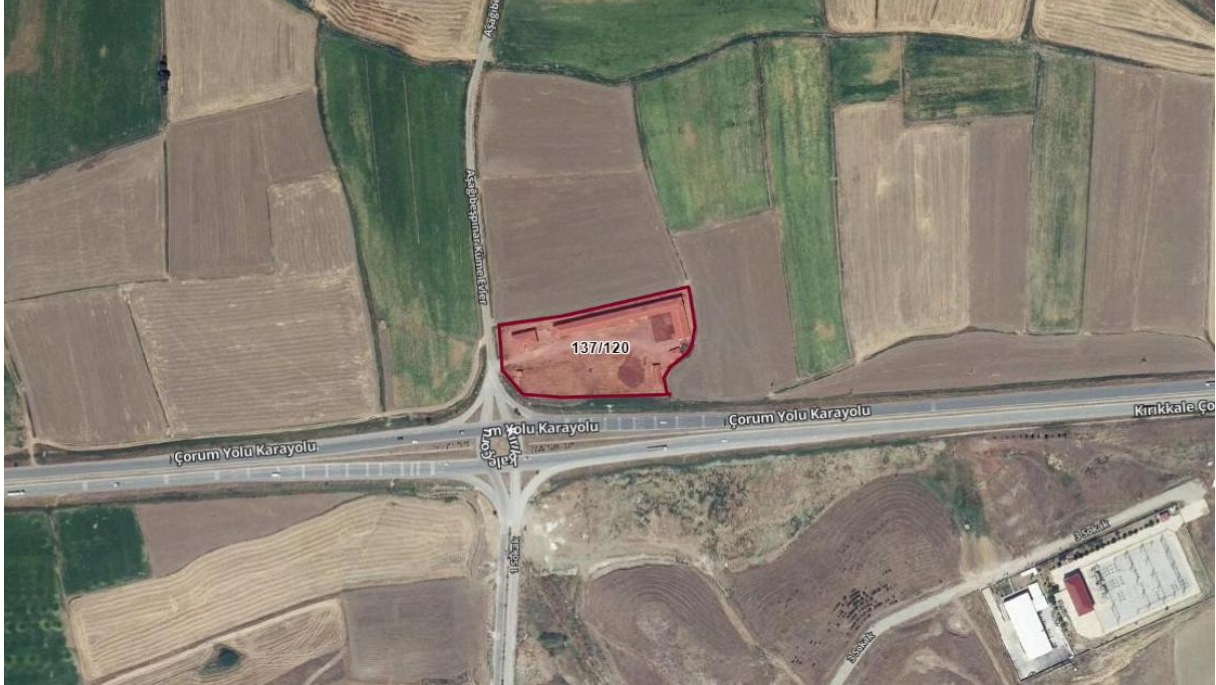


Resim 2: Sungurlu İlçe Sınırları Haritası



Resim 3: Aşağıbeşpınar Köyü Sınırları Haritası

Çorum ili, Sungurlu ilçesi, Aşağıbeşpınar Köyünde Ankara – Samsun (D190) karayolu üzerinde bulunan imar planı değişikliğine 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: Plan Değişikliğine Konu Taşınmaz ve Sungurlu Organize Sanayinin Konumu

### Planlama Sahasının Mevcut Durumu

Plan değişikliğine konu eski 137 ada 73 parsel, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün kamulaştırma sınırında kaldığından dolayı ifraz edilerek 137 ada 119 ve 120 parsel oluşmuş, 2.936,18 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 119 parsel kamulaştırılarak “Yol” olarak tescil edilmiştir. Aşağıbeşpınar Köyü 137 ada 120 parsel ise halen “Kargir Fabrika ve Müştemilat ve Arsası” niteliğinde olup üzerinde tek katlı Fabrika ile müştemilat bulunmaktadır.



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

## Mülkiyet Durumu

Planlama sahası içerisinde kalan Çorum ili, Sungurlu ilçesi, Aşağıbeşpınar Köyü, 137 ada 119 Parsel Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırılmış olup, 120 parsel 27988482154 T.C. Kimlik Numaralı Osman DOĞAN mülkiyetindedir.

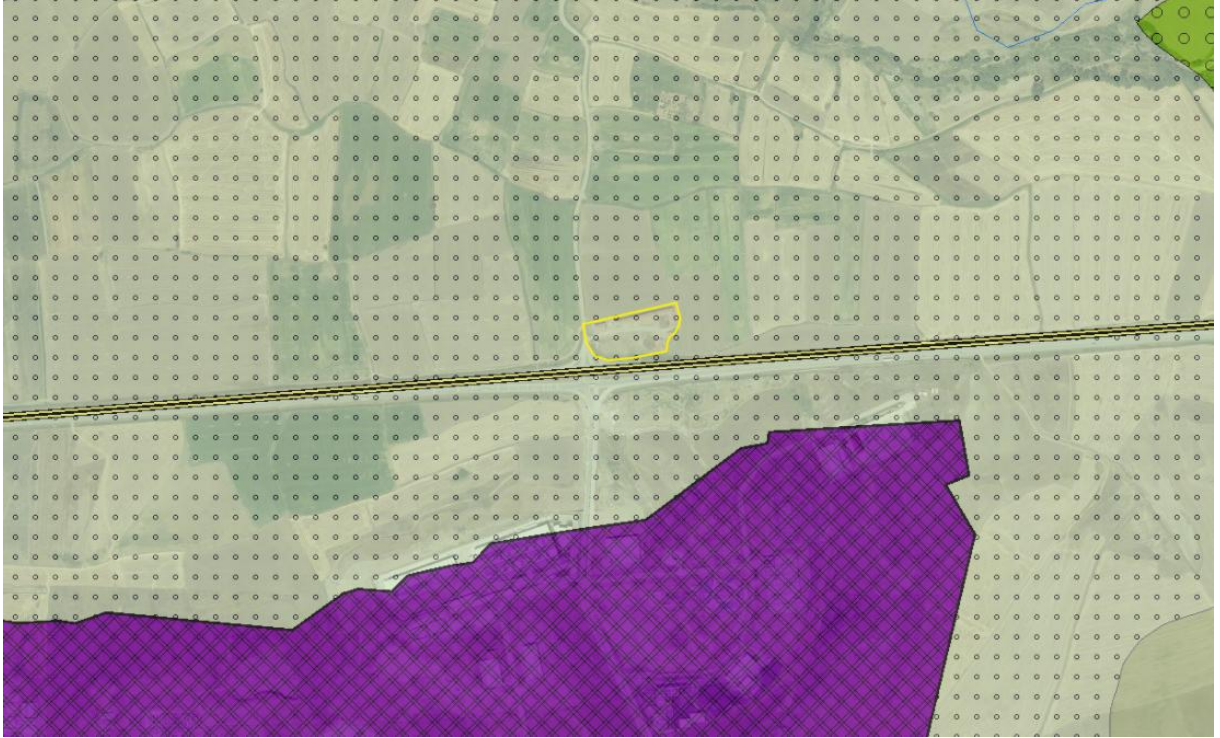
## Planlama Sahasındaki Riskli Yapılar

Çorum ili, Sungurlu ilçesi, Aşağıbeşpınar Köyü, Küme Evler No: 1 adresinde ve Tapuda Aşağıbeşpınar Köyü 137 ada 120 parselde bulunan UAVT Kodu: 92419537 ve 305784 Yapı Kimlik Numaralı (YKN) Bina, Çorum Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün E-64200084-502.01-213858 sayılı yazısı ile Riskli Yapı olarak tespit edilmiş, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edilen yapının Tapu Kütüğünün beyanlar hanesine riskli yapı belirtmesinin işlenmesi için Sungurlu Tapu Müdürlüğü'ne bildirilmiştir.

## PLANLAMA SAHASINDA YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANLAR

### Çevre Düzeni Planı

Planlama sahası; T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 20.07.2007 tarihinde onaylanarak 26.02.2008 tarihinde kesinleşen Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içerisinde “Nitelikli Tarım Alanları” kullanımında kalmaktadır. Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının planlama sahasına isabet eden bölümü aşağıda gösterilmiştir.



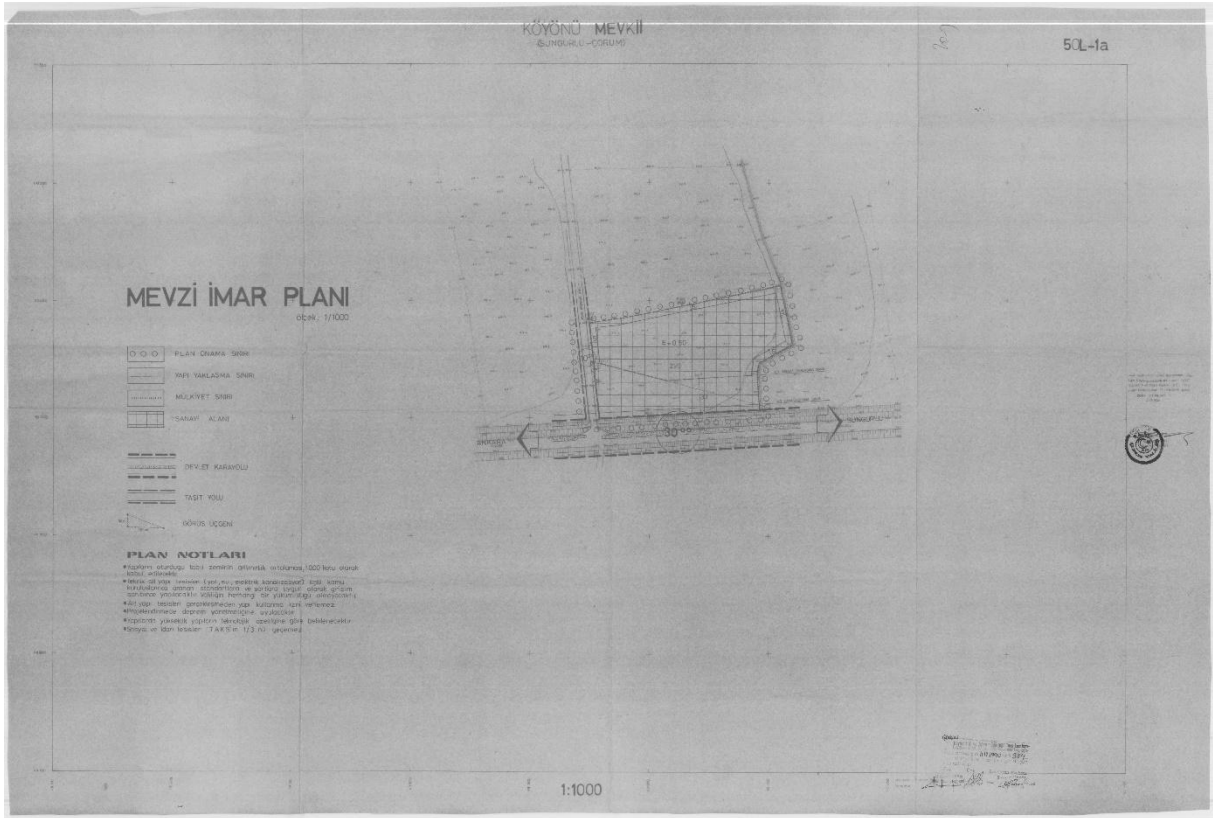
Resim 6: Samsun-Çorum-Tokat Samsun Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği

## Nazım İmar Planı

Planlama sahasında onaylı Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

## 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. Onaylı plana göre söz konusu parsellere Sanayi Alanı kullanımı kararı ve Emsal: 0,50 yapılaşma koşulu getirilmiştir (Ek 1: Onaylı Mevzi İmar Planı 1/1000).



Resim 7: Aşağıbeşpınar Köyü 137 Ada 119 ve 120 Parseli Kapsayan Yürürlükteki Mevzi İmar Planı Paftası

## UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN BİLGİLER

### İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu

Çorum ili, Sungurlu ilçesi, Aşağıbeşpınar Köyü 137 ada 120 parsel ile ilişkin İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Çorum Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 29.05.2025 tarihinde onaylanmıştır.

İnceleme alanının Jeolojisi Kuaterner Alüvyon Formasyonunun Rezidüeli (Tey)'ne ait kumlu killi çakıllı birimlerden oluşmaktadır. İnceleme alanının eğimi %0-10 aralığındadır.

Alüvyon Formasyonunun Rezidüeli (Qal)'na ait olarak yayılım gösteren Kıvamlılık İndeksi (Ic): “Sıkı – Çok Katı”, Sıkışabilirliği (Cc): “Yüksek – Orta”, Plastisite İndeksi (PI) göre şişme potansiyeli: “Orta – Yüksek”, Şişme Potansiyeli: “Orta – Düşük” tür. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında şişme – oturma – taşıma gücü ve sıvılaşma vb. sorunların meydana gelebileceği bu sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından “Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritası ile imar planı paftasında Ö.A.5-1 simgesi ile gösterilmiştir.

- 1) Alüvyon Formasyonunun Rezidüeli (Qal) olarak gözlenen kumlu killi çakıllı birimlerde şişme özelliği bulunmaktadır. Ayrıca olası oturma problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- 2) Alüvyon Formasyonunun Rezidüeli (Qal) olarak gözlenen birimlerde meydana gelebilecek oturma – farklı analizleri yapı zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- 3) Kumlu kil birimleri zemin büyütmesi, şişme, oturma – farklı oturma, taşıma gücü vb. mühendislik parametreleri yapı – zemin etkileşimine uygun olarak detaylı irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- 4) Yapılaşmayı olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jeot grout, taş kolun, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon vb.) ilgili belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır.
- 5) İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler arası desteklenmelidir.
- 6) Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- 7) Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- 8) Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturmalı veya taşıtırılmalıdır.
- 9) Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ile Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (TDBY – 2018)” hükümlerine uyulmalıdır.

### **Plan Değişikliğinin Gerekçesi**

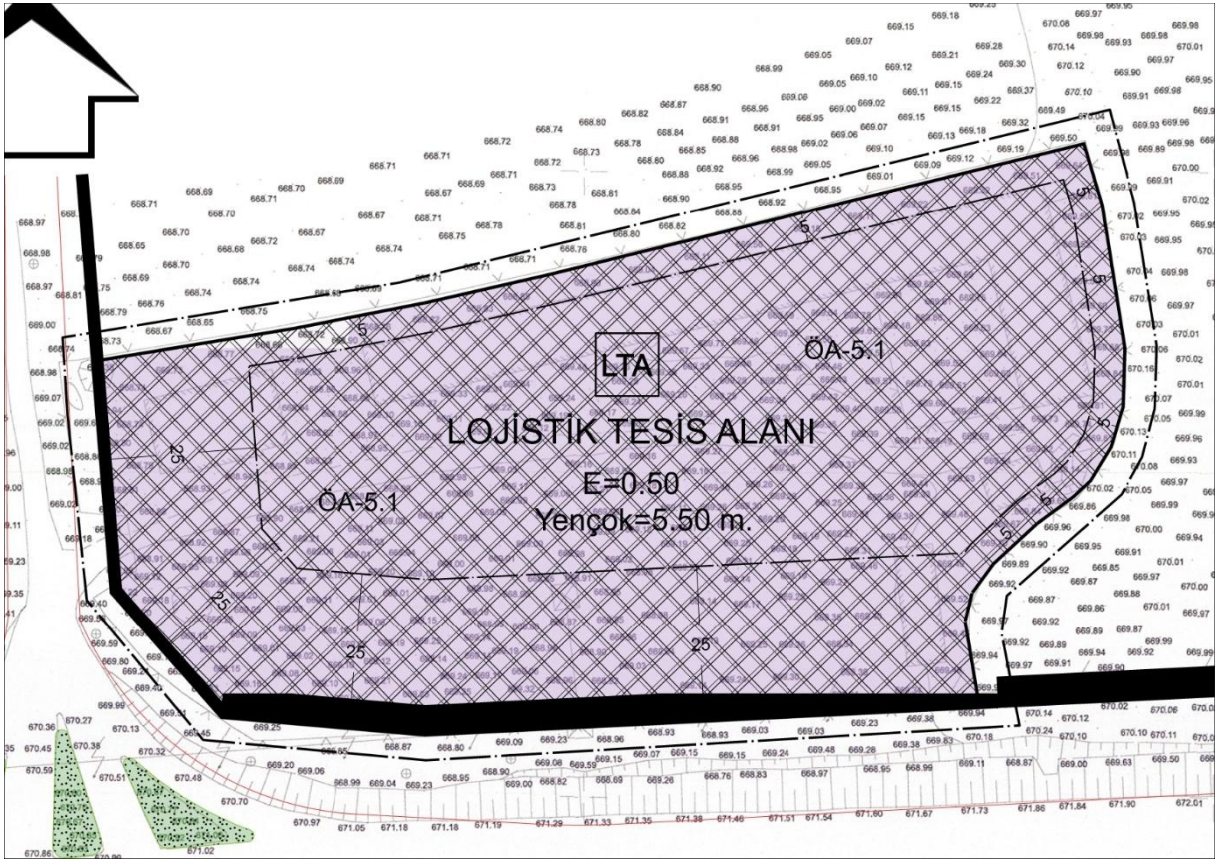
Plan değişikliğine konu parseller onaylı mevzi imar planında Sanayi Alanı olarak tanımlanmıştır. Fakat plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu Ankara – Samsun karayolunun güneyinde kurulan Sungurlu Organize Sanayi nedeniyle Organize Sanayi Bölgesi'nin dışında tek başına ayrı bir Sanayi Alanı bulunması şehircilik ve planlama ilkeleriyle bağdaşmamaktadır.

Mevzi imar planıyla Sanayi Alanı olarak planlanan ve Arsa niteliği kazanan Eski 137 ada 73 parsel Ankara-Samsun karayolunun genişletme çalışmaları neticesinde Karayolları Genel Müdürlüğü'nün kamulaştırma sınırı içerisinde kalmış ve iki parçaya bölünerek 137 ada 119 parsel “Yol” olarak tescil edilmiştir. Yürürlükte bulunan mevzi imar planı Karayolları Genel Müdürlüğüne yapılan kamulaştırma işlemi neticesinde işlevini yitirmiştir. Bu nedenle yol olarak ayrılan 137 ada 119 parsel dışında kalan 120 parselin kazanılmış hakkını koruyacak şekilde Karayolları Genel Müdürlüğü'nün görüşüne uygun olarak yeniden planlanması gerekmektedir.

Açıklanan nedenlerle hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde kamulaştırmadan arta kalan 137 ada 120 parselin tekrar Sanayi Alanı olarak planlanması, 300 metre mesafede Sungurlu Organize Sanayi Bölgesi bulunduğu Şehircilik ve Planlama ilkelerine göre uygun görülmemiş bu nedenle “Patlayıcı, yanıcı ya da parlayıcı madde depolanmayan, üretim ve imalathane amaçlı olarak kullanılmayacak” Lojistik Tesis Alanı olarak planlanmasının doğru olacağı kanaatine varılmıştır.

### Uygulama İmar Planı Değişikliği Kararları

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile plan sınırı bitişiğinde yer alan Karayolları Genel Müdürlüğü kamulaştırma sınırına göre plan düzenlenmiş, 137 ada 119 parsel plan sınırı dışında bırakılmış ve 137 ada 120 parsel Lojistik Tesis Alanı olarak planlanmıştır.



Resim 8: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Çorum Valiliği, İl İdare Kurulu Başkanlığı'nın 11.12.1990 tarihli ve 01-90/984 numaralı kararıyla onaylanan Mevzi İmar Planındaki yapılaşma koşulları korunarak Emsal: 0,50 Yençok: 5,50 metre olarak belirlenmiştir. Bununla birlikte Ankara – Samsun karayolunda 25 metre yapı yaklaşma sınırı mesafesi korunmuş ve bu sınır Aşağıbeşpınar Köyü giriş yolu boyunca devam ettirilmiştir.

Plan Müellifi  
Şehir Plancısı  
Umut Uzunkaya  
Oda Sicil Numarası: 5571

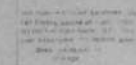
## **EKLER**

- 1) Onaylı Mevzi İmar Planı Paftası Sureti
- 2) Vekaletname
- 3) İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüd Raporu Onay Sayfası

## ölçek: 1/1000

- 

- \*Yapılarda oluşturduğu tabii zeminin aritmetik ortalaması 2000 kotu olarak kabul edilecektir.
- \*Teknik alt yapı tesisleri (Yol, su, elektrik kanalizasyonları, iletici kamu kuruluşlarında anonsan standartları ve şartları uygun olarak grüvün sahnesine yapılacaktır. Millîğin herhangi bir yükümlülüğü olmayacaktır.
- \*Alt yapı tesisleri gerçekleştirilmeden yapı kullanıma alınmazlar.
- \*Projesinde deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
- \*Yapılarda yüksekliği yapıların teknoloji ağızlarına göre belirlenecektir.
- \*Soyula ve ladan tesisler TAKS in 1/3 nü geçmez.

[illegible]

*[Handwritten signature]*

|                            |                                                  |
|----------------------------|--------------------------------------------------|
| İLİ                        | Çorum                                            |
| İLÇE                       | Sungurlu                                         |
| BELDE                      | ----                                             |
| KÖY /MAH                   | Aşağıbeşpınar Köyü                               |
| MEVKİİ                     | Köyünü                                           |
| PAFTA                      | -                                                |
| ADA                        | 137                                              |
| PARSEL                     | 120                                              |
| PLAN/RAPOR TÜRÜ-<br>ÖLÇEĞİ | İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu |

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

### KONTROL MÜHENDİSLERİ

(Not: Kontrol ve Komisyon aynı ise bu başlık kullanılmayabilir)

*Sedat Çakirtekin*

**Sedat ÇAKIRTEKİN**

..Jeofizik Mühendisi

29.05./2025

*Hüseyin Çomruk*

**Hüseyin ÇOMRUK**

Jeoloji Mühendisi

29.05./2025

*Ümit Arslan*

**Ümit ARSLAN**

Jeoloji Mühendisi

29.05./2025

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı  
Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY

29.05./2025

..Müdürü

