

ÇORUM İLİ OSMANCIK İLÇESİ  
YENİ MAHALLESİ  
RİSKLİ ALAN İÇERİSİNDE YER ALAN  
461 ADA 9 NOLU PARSELE İLİŞKİN  
VE  
CUMHURİYET MAHALLESİ  
771 ADA 2 NOLU PARSELİN BİR KISMINA İLİŞKİN

1/1.000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

Çorum İli, Osmancık İlçesi, Yeni Mahallesi Riskli Alan Sınırları İçerisinde Yer Alan 461 ada 9 parsel ve Cumhuriyet Mah. 771 ada 2 parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

E K İ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu -18- sayfadır-

**İÇİNDEKİLER**

<b>1. PLANLAMA ALANININ YERİ TANIMI VE KONUMU.....</b>	<b>3</b>
<b>2. MÜLKİYET DURUMU.....</b>	<b>4</b>
<b>3. <u>PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUM ANALİZİ</u></b>	
3.1.Genel Konum.....	6
3.2.Nüfus.....	6
<b>4. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL ETKENLER</b>	
4.1. Jeolojik Durum.....	6
4.2.Afet ve Deprem Durumu.....	9
<b>5.MER'İ PLANLARDAKİ DURUMU .....</b>	<b>11</b>
5.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP'deki Yeri.....	11
5.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Yeri.....	11
5.3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Yeri.....	13
<b>6. PLANLAMA GEREKÇESİ .....</b>	<b>15</b>
<b>7. PLANLAMA KARARLARI.....</b>	<b>16</b>
<b>8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ.....</b>	<b>18</b>

**HARİTALAR**

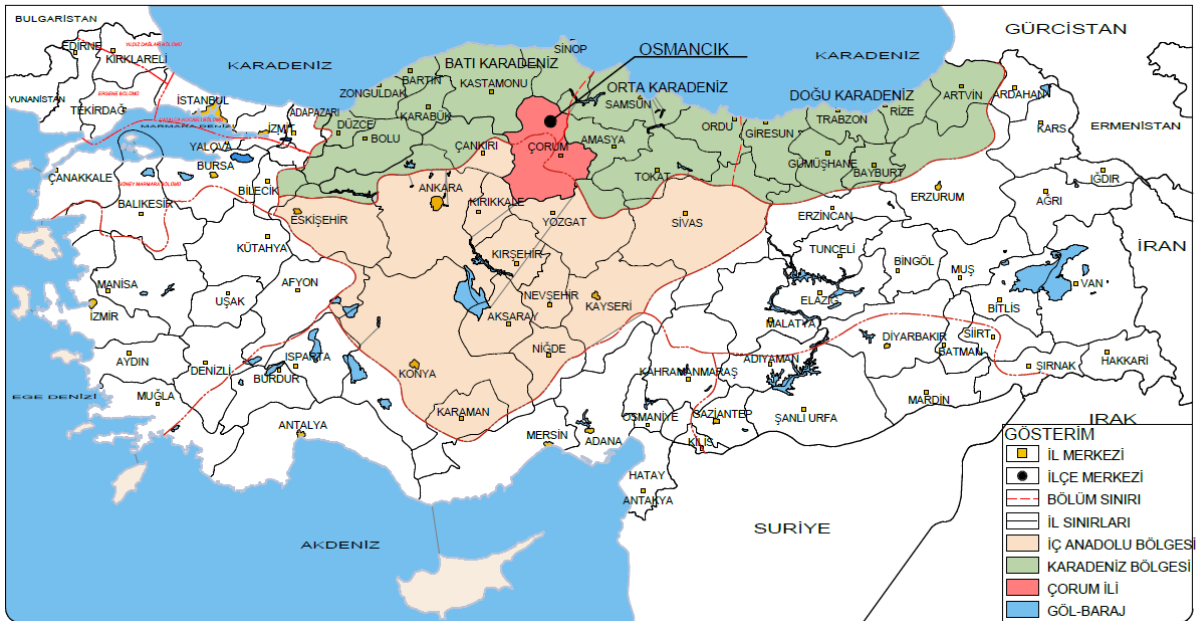
Harita 1 Harita 1. Ülke ve Bölge İçindeki Konumu .....	3
Harita 2. İlçe Sınırları İçindeki Konumu .....	4
Harita 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü .....	5
Harita 4. Genel Jeoloji Haritası .....	9
Harita 5. Türkiye Deprem Durumu .....	9
Harita 6. Osmancık Deprem Durumu .....	10
Harita 7. Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Plandaki Konum .....	11
Harita 8. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Plandaki Konumu.....	12
Harita 9. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Plandaki Konumu.....	14
Harita 10. Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	17

## 1-PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU

Çorum ili, Osmancık ilçesinin mücavir alan sınırları içinde bulunan planlamaya konu alan; Yeni Mahallesi, 461 ada 9 nolu parsel ile Cumhuriyet Mahallesi 771 ada 2 nolu parselde yer almaktadır. Yeni Mahallesi, 461 ada 9 nolu parseli de içerisine alan bölge; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 26.07.2013 tarihli ve 4535 sayılı yazısı üzerine, Bakanlar Kurulu'nca 02.08.2013 tarihinde "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun"un 2. maddesine göre "RİSKLİ ALAN" olarak kararlaştırılmıştır.

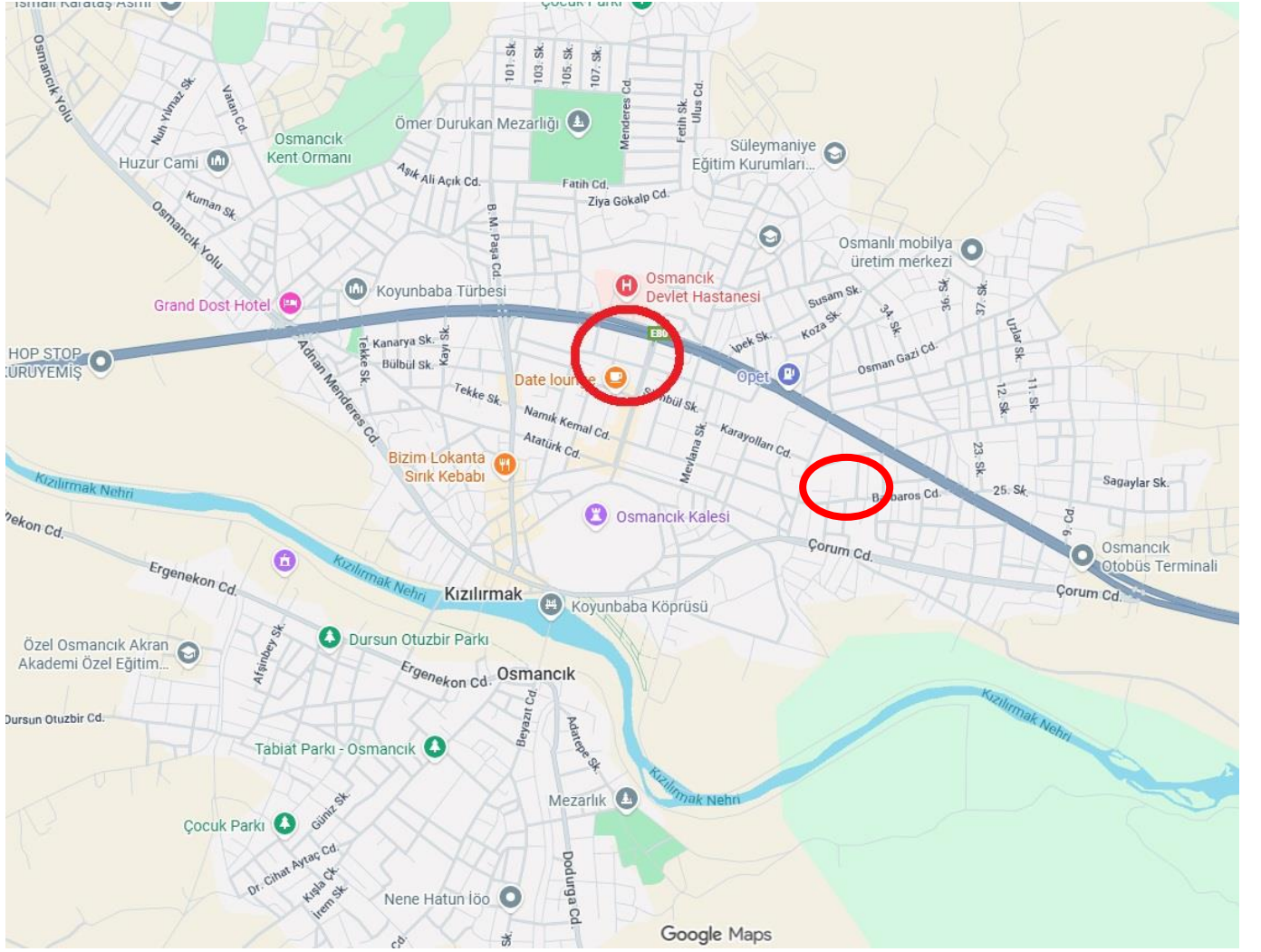
Söz konusu alanlardan 461 ada 9 nolu parsel 1/1000 ölçekli halihazırın G-33-B-02-A-4-D paftasında yer alırken, 771 ada 2 nolu parsel ise G-33-B-02-A-4-C, G-33-B-02-A-3-D, G-33-B-02-D-2-A ve G-33-B-02-D-1-B onaylı paftalarda yer almaktadır.

### Harita 1. Ülke ve Bölge İçindeki Konumu



Kaynak: Osmancık İmar Planı Plan Açıklama ve Gerekçe Raporu

## Harita 2. İlçe Sınırları İçindeki Konumu



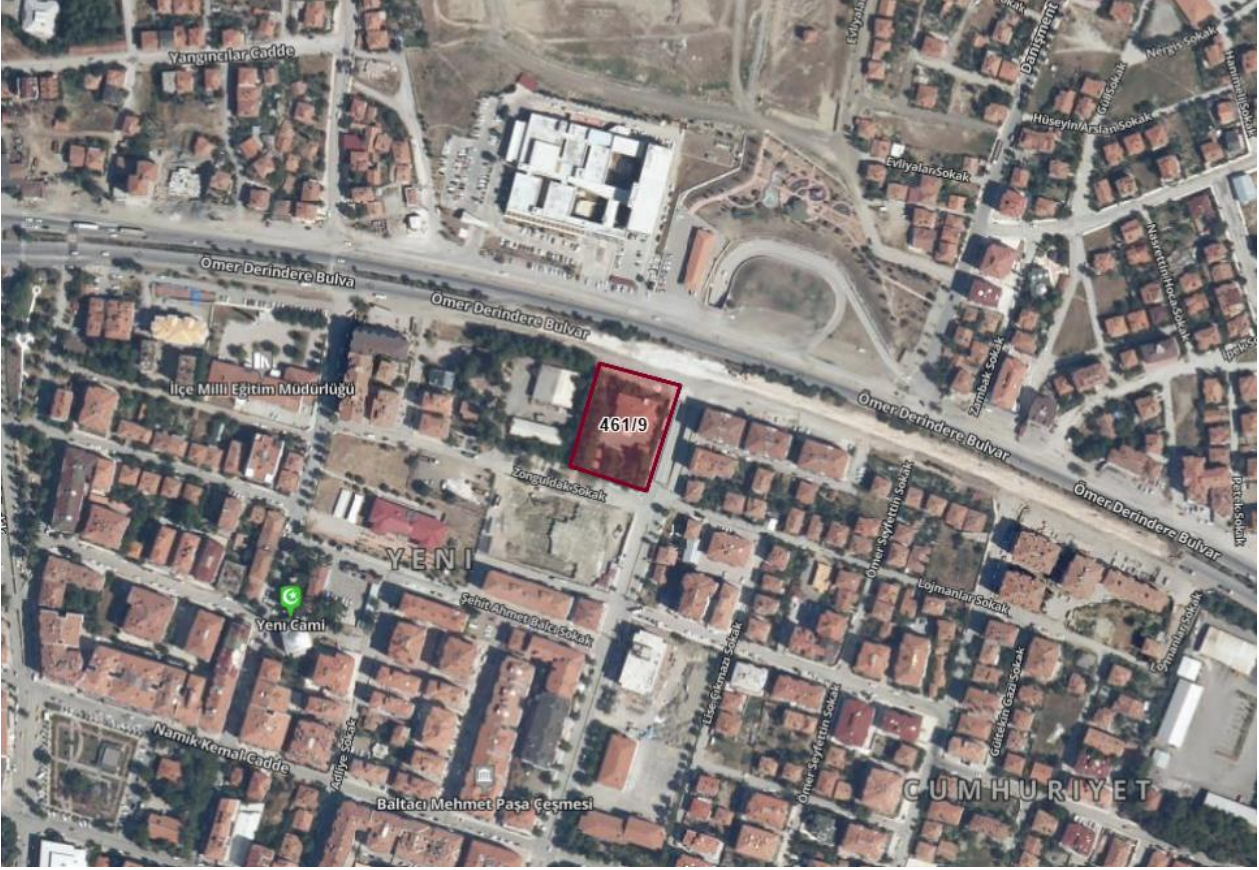
Kaynak: <https://www.google.com/maps/place/Osmancık,+Çorum>

## 2-MÜLKİYET DURUMU

Çorum İli, Osmancık İlçesi, Yeni Mahallesi, 461 ada 9 nolu parselde kayıtlı taşınmaz 4.373 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır. Söz konusu alan maliye hazinesi tarafından “Sağlık Bakanlığı”na tahsislidir.

Çorum İli, Osmancık İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 771 ada 2 nolu parselde kayıtlı taşınmaz 4.000 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır. Söz konusu alan maliye hazinesi tarafından “Milli Eğitim Bakanlığı”na tahsislidir.

### Harita 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Kaynak: <https://parselorgu.tkgm.gov.tr/>

### 3-PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUM ANALİZİ

#### 3.1.Genel Konum

Osmancık, il merkezine 56 km'dir. Çorum-Kargı ile Samsun-İstanbul yollarının kavşak noktasındadır. Yüzölçümü 1.403 km<sup>2</sup> olup denizden yüksekliği 430 metredir. Kuzeyde Kargı, kuzey batıda Tosya, kuzey doğuda Vezirköprü, doğuda Gümüşhacıköy, batıda İskilip, güneyde Dodurga ve Laçın ilçeleri ile çevrilidir.

#### 3.2.Nüfus

Çorum İli Osmancık ilçesinin 2025 ilçe toplam nüfusu **42.673 kişidir**. İlçenin toplam erkek nüfusu 21.047, toplam kadın nüfusu ise 21.646 kişidir.

**İlçe merkez nüfusu ise 30.353 kişidir.**

### 4-FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL ETKENLER

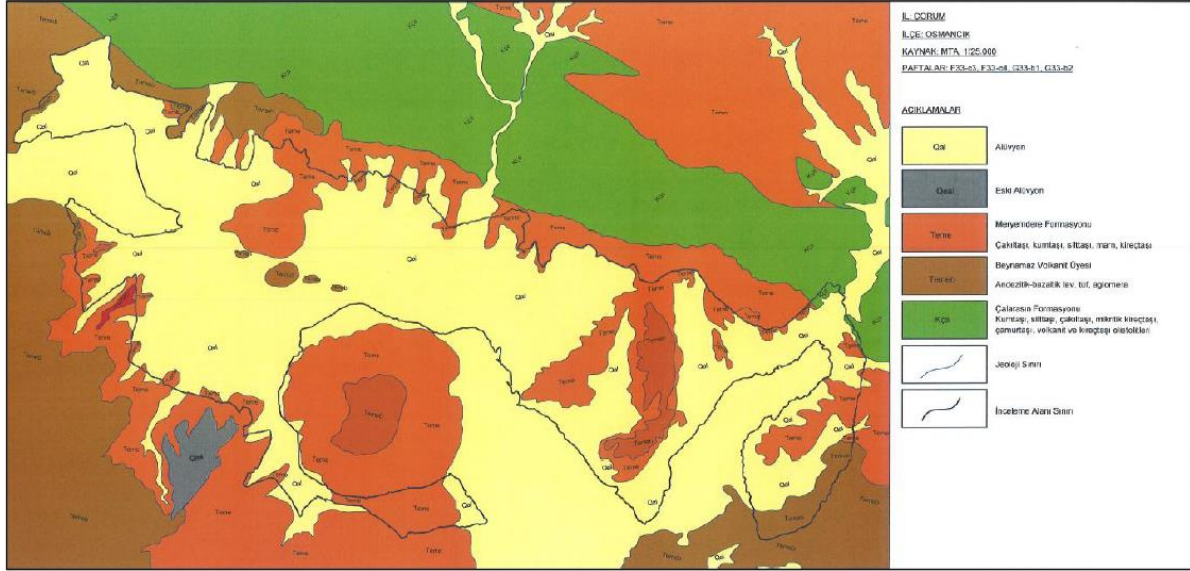
#### 4.1. Jeolojik Durum

02.09.2013 tarih ve 28753 sayılı resmi gazetede yayımlanan Bakanlar Kurulu kararı ile “riskli alan” ilan edilen sınırlar içerisinde yer alan Yeni Mahallesi, 461 ada 9 nolu parsel ile ilişkin İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 22.08.2014 tarihinde onaylanmıştır. İlgili rapor riskli alan sınırları içerisi için hazırlanmıştır.

Plan değişikliğine konu Yeni Mahallesi, 461 ada 9 nolu parsel yerleşime uygunluk haritalarında **Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1)** olarak değerlendirilmiştir.

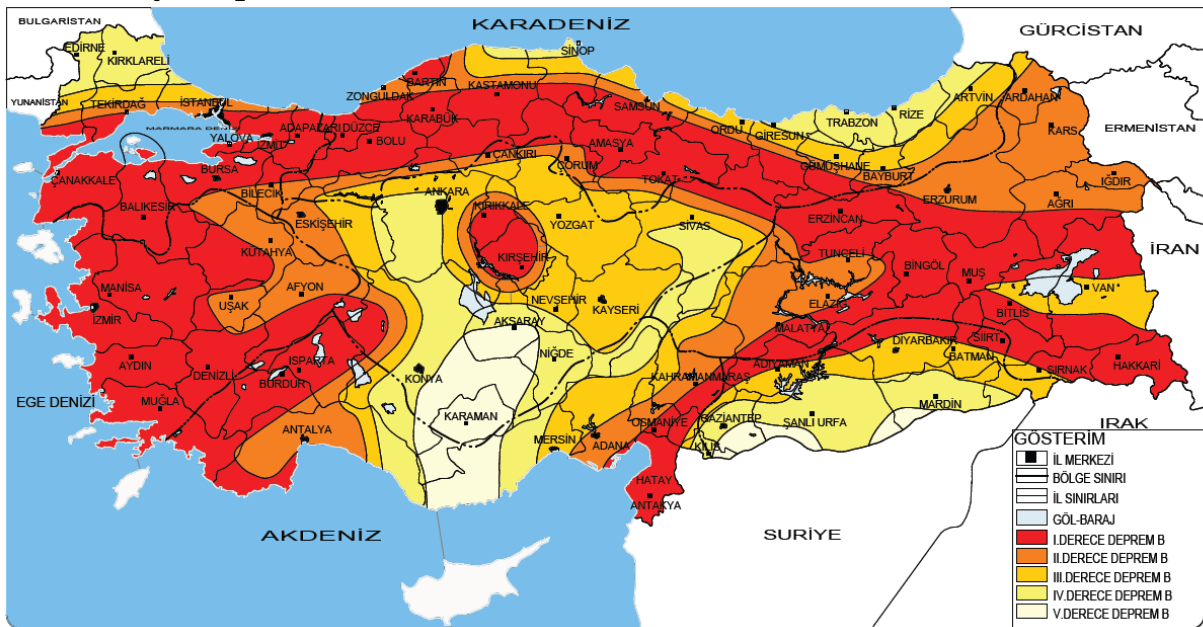
İl	ÇORUM	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ
İLÇE	OSMANCIK	Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.
BELDE	Yeni, Hidirlik, Yazı, Ulucami, Kızılırmak, Cumhuriyet	
KÖY/MAH	Gemici, Çay, Güney ve Yeşilçatma Mahalleleri	
MEVKİİ		
PAFTA	G33B01B3C, G33B01B3D, G33B01C2A, G33B01C2B, G33B02A4C, G33B02A4D, G33B02D1A, G33B02D1B, G33B02D1D Notu 1 / 1000 ölçekli 4 adet ve G33B01B, G33B01C, G33B02A, G33B02D Notu 4 adet 1 / 5000 ölçekli	 Cem KARLAKOVA Jeoloji Mühendisi  Emre SAVAS Jeoloji Yüksek Müh.  Cem KARLAKOVA Jeoloji Mühendisi  Aygün GİLMİNTAPE Jeoloji Mühendisi  Aygün ÖZGÜVENÇ Jeoloji Mühendisi
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
 Selcan Melike ÖZTÜRK Jeofizik Y. Müh.  Taner AKSOY Jeoloji Yüksek Mühendisi  Murat ÖZER Jeoloji Müh.  Osman YÜCE Jeoloji Mühendisi		
<p>648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararmanın 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır</p> <p>...../...../2014</p>  Murat ÖZER Yerbilimsel Etüt Dai. Bşk. V. <p>...../...../2014</p>  Hidayet UYSAL Genel Müdür Yardımcısı V.		
<p>ONAY</p> <p>22.08/2014</p>  Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		



**Harita 4. Genel Jeoloji Haritası**

İnceleme alanında 4 birim yüzeylenmektedir. Çalarasin formasyonu (Kça), 'Temeb' simgesiyle gösterilen Beynamaz volkanitleri üyesi, 'Teme' simgesiyle gösterilen Meryemdere formasyonu ve 'Qal' ile gösterilen alüvyonlardır. İnceleme alanında SK-50 no lu sondaj kuyusu Çalarasin formasyonunda açılmıştır. Açılan bu sondaj kuyusunda gri-siyah renklere, orta yüksek dayanımda, çok kırık ve parçalı, kumtaşı-kireştaşı ardalı kumtaşı gözlenmiştir. Beynamaz volkanit üyesi, açılan sondaj kuyularında üst seviyelerde kahverenkli gevşek yer yer kumlu silt bantları içeren siltli killi, ayrılmış, tamamen killeşmiş rezüdüel zonlar görülmüştür. Alt seviyelere doğru ise bazaltik birimler görülmüştür. Bazaltın inceleme alanında genel litolojisi, siyah renkli, orta dayanımlı, kırıklı, çatlaklı, yer yer kil dolguludur.

## 4.2. Afet ve Deprem Durumu

**Harita 5. Türkiye Deprem Durumu**

Kaynak: Afet İşleri Genel Müdürlüğü



## 5-MERİ PLANDAKİ DURUMU

### 5.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Yeri

Planlama alanının içinde bulunduğu 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.

Planlama alanı Samsun – Çorum – Tokat Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında “**Kentsel Yerleşik Alanlar**” içerisinde kalmaktadır.

#### Harita 7. Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Plandaki Konumu



Kaynak: Samsun-Çorum-Tokat 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

### 5.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Yeri

Çorum İli, Osmancık İlçesi, Yeni Mahalle 461 ada 9 nolu parsel 1/5000 ölçekli nazım imar planı içerisinde yer almaktadır.

Söz konusu alan; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 26.07.2013 tarihli ve 4535 sayılı yazısı üzerine, Bakanlar Kurulu'nca 02.08.2013 tarihinde “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”un 2. maddesine göre “RİSKLİ ALAN” olarak kararlaştırılmıştır.

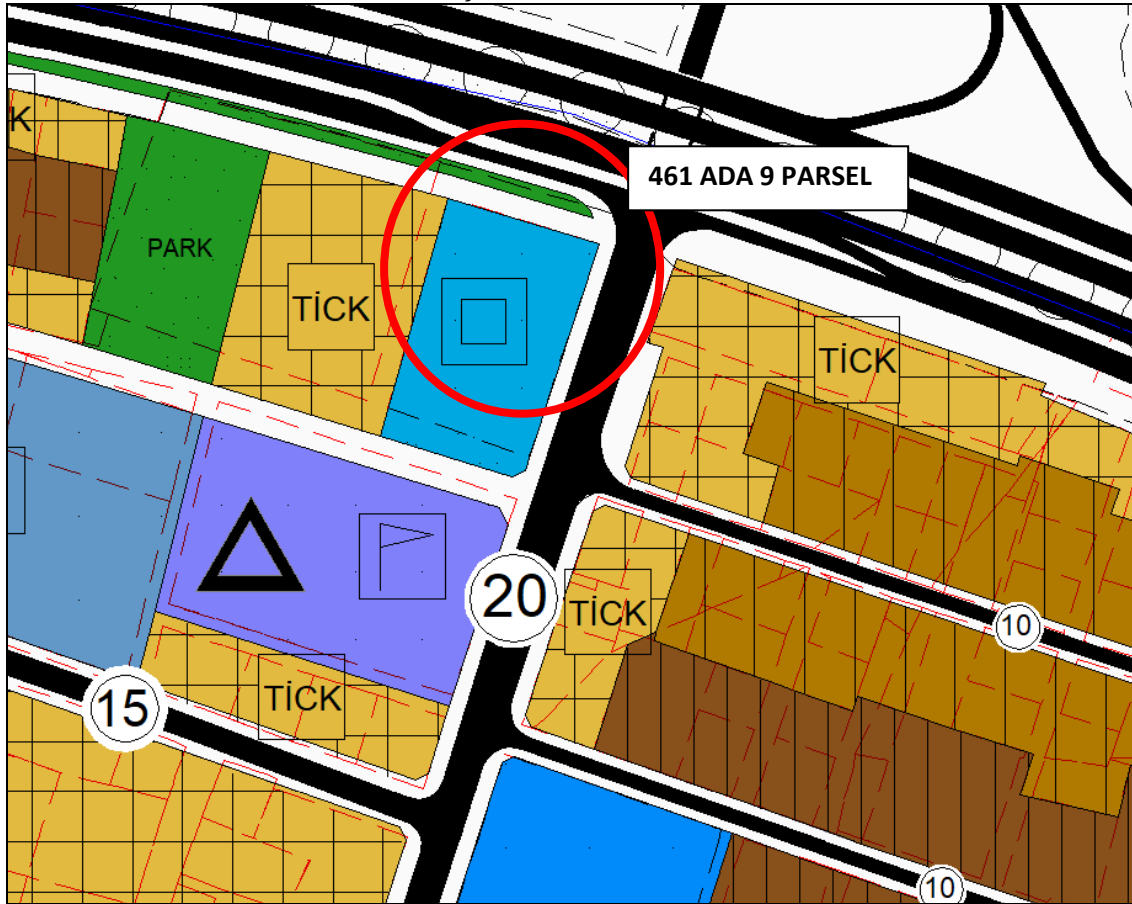
Daha sonrasında bu doğrultuda yaklaşık 101.39 hektar alan için imar planları hazırlanmış ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 03.02.2017 tarih ve 48362481-305.03.99-E.2093 sayılı yazısıyla resen onaylandığı belirtilmiştir.

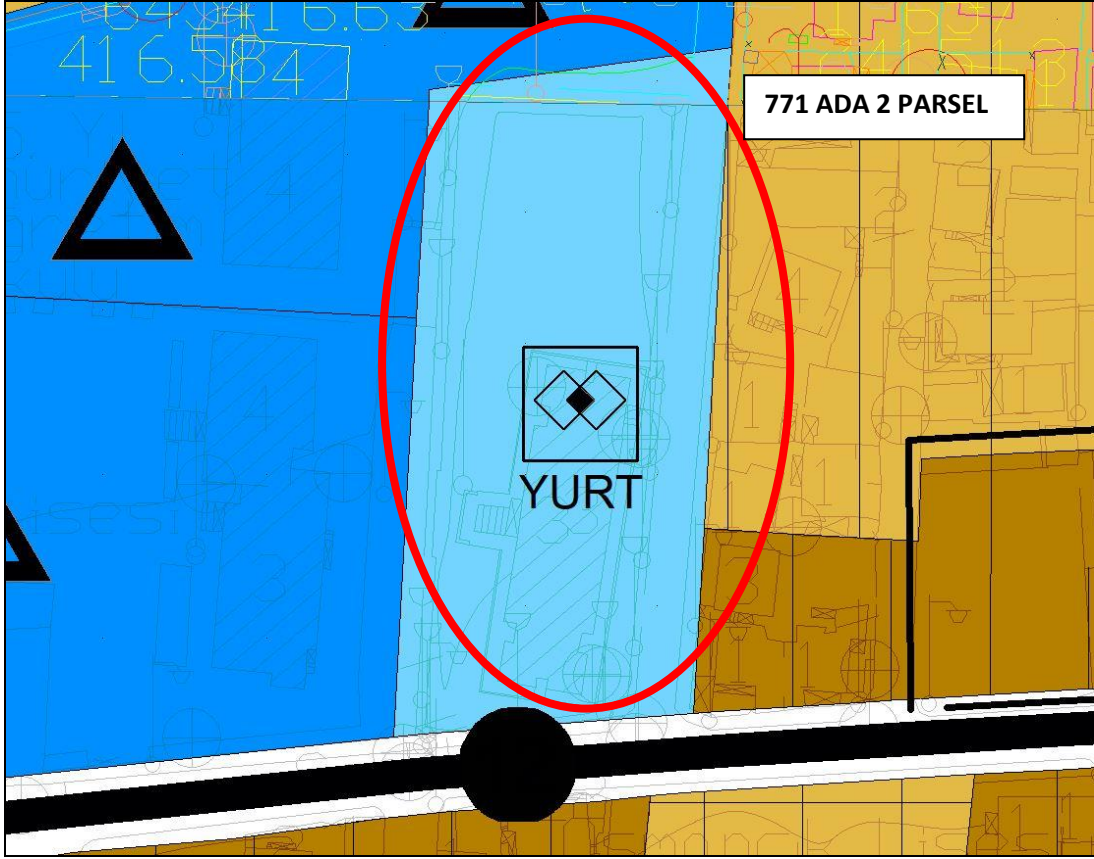
Plan değişikliğine konu 461 ada 9 nolu parsel; 03.02.2017 tarih onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında **Sağlık Tesisi Alanı** olarak planlıdır. Parselin kuzey ve doğu kısmından yaklaşık 930 metrekare yola terki bulunurken, güney kısmından ise yaklaşık olarak 413 metrekare ihdas yapılacak alan bulunmaktadır. Toplam Sağlık Tesisi olarak planlı alan, terk ve ihdasla birlikte yaklaşık olarak 3.812 metrekaredir.

Çorum İli, Osmancık İlçesi, Cumhuriyet Mahalle 771 ada 2 nolu parsel de 1/5000 ölçekli nazım imar planı içerisinde yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu 771 ada 2 nolu parsel; 06.06.2017 tarih ve 2017/46 sayılı BMK ile onaylanan nazım imar planında **Yurt Alanı** olarak planlıdır. Parselin güneyinden yaklaşık olarak 60 metrekare yola terki bulunurken, batısından ise yaklaşık 262 metrekare ihdas yapılacak alan bulunmaktadır. Toplam Yurt Alanı olarak planlı alan, terk ve ihdasla birlikte yaklaşık olarak 4.185 metrekaredir. Parselin plan değişikliğine konu kısmı ise kuzey kısmından yaklaşık 1.510 metrekarelik kısımdır. 1.510 metrekarelik alanın batı tarafında yaklaşık 88 metrekarelik kısmı ihdasla elde edilirken, geri kalan yaklaşık 1.422 metrekarelik kısmı ise 771 ada 2 nolu parselde denk gelmektedir.

#### Harita 8. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plandaki Konumu





Kaynak: Osmancık Belediyesi

### 5.3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Yeri

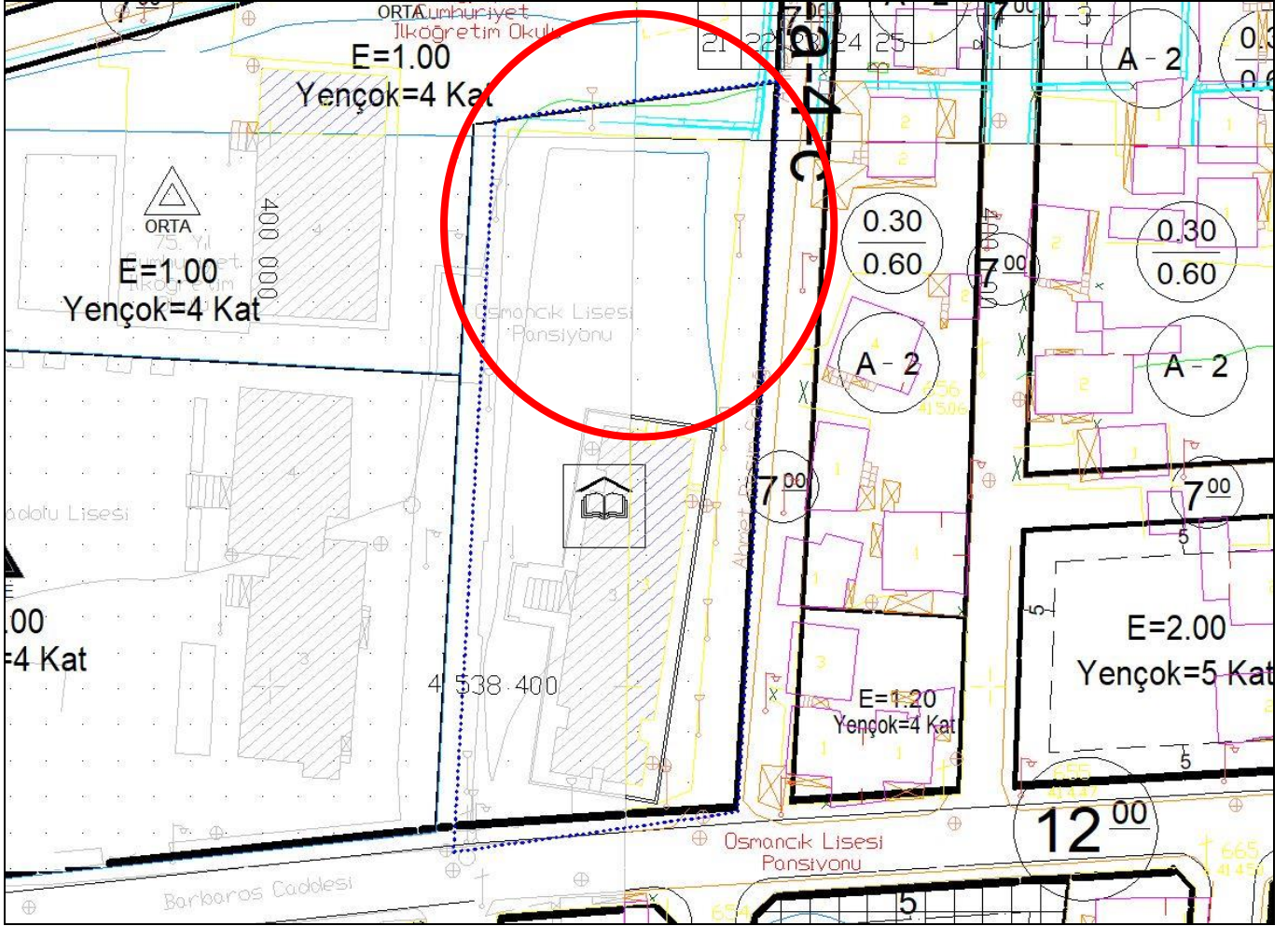
Çorum İli, Osmancık İlçesi, Yeni Mahalle 461 ada 9 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde yer almaktadır.

Söz konusu alan; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 26.07.2013 tarihli ve 4535 sayılı yazısı üzerine, Bakanlar Kurulu'nca 02.08.2013 tarihinde "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun"un 2. maddesine göre "RİSKLİ ALAN" olarak kararlaştırılmıştır.

Daha sonrasında bu doğrultuda yaklaşık 101.39 hektar alan için imar planları hazırlanmış ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 03.02.2017 tarih ve 48362481-305.03.99-E.2093 sayılı yazısıyla resen onaylandığı belirtilmiştir.

Plan değişikliğine konu 461 ada 9 nolu parsel; 03.02.2017 tarih onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında Sağlık Tesisi Alanı olarak planlıdır. Parselin kuzey ve doğu kısmından yaklaşık 930 metrekare yola terki bulunurken, güney kısmından ise yaklaşık olarak 413 metrekare ihdas yapılacak alan bulunmaktadır. Toplam Sağlık Tesisi olarak planlı alan, terk ve ihdasla birlikte yaklaşık olarak 3.812 metrekaredir. Yapılaşma koşulları ise **E:1.00, Yençok: 4 Kat** olarak planlıdır. Ayrıca alanın her cephesinden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.





Kaynak: Osmançık Belediyesi

## 6-PLANLAMA GEREKÇESİ

Çorum İli, Osmançık İlçesi, Yeni Mahalle 461 ada 9 nolu parsel mevcutta Sağlık alanı olarak planlı iken söz konusu kullanım karşısında Devlet Hastanesi bulunmaktadır. Mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait olan yer ilçede ihtiyaç olan yeni bir "Öğretmen evi" yapılacağından bu kullanıma uygun şekilde plan değişikliği yapılması amaçlanmaktadır.

Ayrıca parsel; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 26.07.2013 tarihli ve 4535 sayılı yazısı üzerine, Bakanlar Kurulu'nca 02.08.2013 tarihinde "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun"un 2. maddesine göre "RİSKLİ ALAN" olarak kararlaştırılmıştır.

Çorum İli, Osmançık İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 771 ada 2 nolu parsel üzerinde ise mevcutta yurt alanı bulunmaktadır. Ancak parselin kuzey kısmı boş durumdadır. Söz konusu parselin kuzey kısmında; Yeni Mahalle 461 ada 9 nolu parsel üzerinde planlı "Sağlık Tesis Alanı"nın kaldırılması nedeniyle, bölgedeki sağlık tesis alanı ihtiyacına yönelik olarak bu alandan karşılanması amacıyla imar plan değişikliği amaçlanmaktadır.

Plan değişikliğine ilişkin olarak ilgili kurumlara görüşleri sorulmuş ve bu doğrultuda planlama yapılmıştır.

## 7-PLANLAMA KARARLARI

Çorum İli, Osmancık İlçesi, Yeni Mahalle 461 ada 9 nolu parselin kuzey ve doğu kısmından yaklaşık 930 metrekare yola terki bulunurken, güney kısmından ise yaklaşık olarak 413 metrekare ihdas yapılacak alan bulunmaktadır. Yürürlükteki imar planında toplam Sağlık Tesisi olarak planlı alan, terk ve ihdasla birlikte yaklaşık olarak 3.812 metrekare iken imar plan değişikliği ile bu alan **Resmi Kurum Alanı** olarak yeniden düzenlenmiştir. Söz konusu alanda yapılaşma koşulları **E:1.50 Yençok:5 Kat** olarak değiştirilmiştir. Alanın kuzey cephesinden, yani karayoluna bakan cephesinden 15 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir. Böylelikle söz konusu alana ilişkin karayoluna bakan cephesinden, kamulaştırma hattı dikkate alınarak 25 metre yapı yaklaşma mesafesi olması sağlanmıştır. Diğer tüm cephelerden ise 5 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.

Çorum İli, Osmancık İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 771 ada 2 nolu parselin batı tarafında yaklaşık 88 metrekarelik kısmı ihdasla elde edilirken, geri kalan yaklaşık 1.422 metrekarelik kısmı ise 771 ada 2 nolu parselin kuzey kısmına denk gelmektedir. Böylelikle toplamda yaklaşık 1.510 metrekarelik kısım **Sağlık Tesisi Alanı** olarak planlanmıştır. Söz konusu alanda yapılaşma koşulları **E:1.00 Yençok:2 Kat** olarak değiştirilmiştir. Ayrıca alanın her cephesinden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.

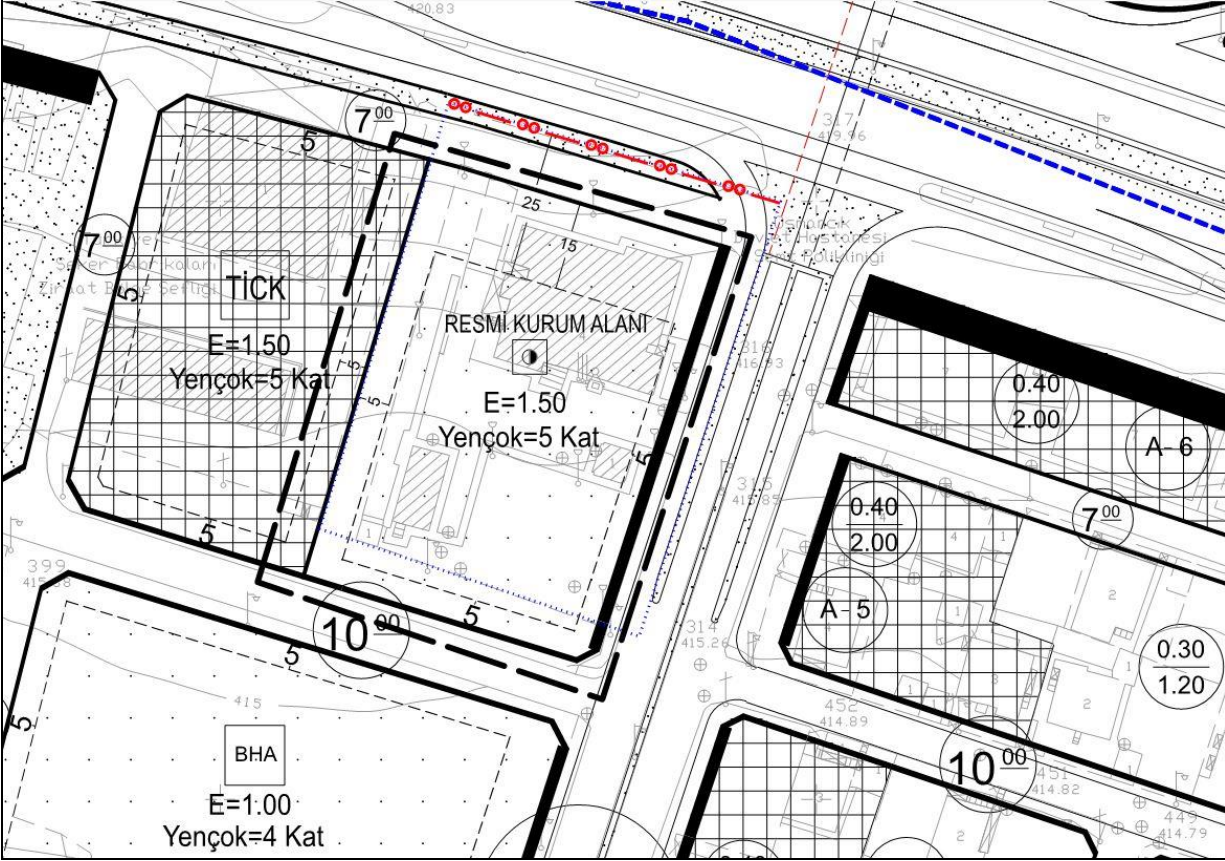
Bu değişiklik ile 461 ada 9 nolu parselden kaldırılan sağlık tesis alanı bu parsel üzerinde yeniden düzenlenmiş ve böylelikle imar planı üzerinde, bölgedeki sağlık tesis alanı miktarı korunmuştur.

Planlanan alanın çevre ile gerek yaya ulaşımı gerekse de trafik ulaşımı konusunda herhangi bir sorunu bulunmamaktadır.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları ve Plan Açıklama ve Gereke Raporu ile birlikte bir bütündür ve birlikte uygulanır.

Ayrıca imar planına ilişkin alınan kurum görüşleri rapor sonuna eklenmiştir.

Harita 10. Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



**8- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ**

1. YENİ MAHALLE 461 ADA 9 NOLU PARSEL İÇİN EMSAL:1.50 YENÇOK:5 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA RESMİ KURUM ALANI OLARAK BELİRLENMİŞTİR.
2. YENİ MAHALLE 461 ADA 9 NOLU PARSEL ÜZERİNDE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, ÖĞRETMENEVİ, YURT VE KURS BİNASI GİBİ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLER YAPILABİLİR.
3. CUMHURİYET MAHALLESİ 771 ADA 2 NOLU PARSELİN KUZEY KISMINDAN SAĞLIK TESİS ALANI OLARAK AYRILAN ALAN İÇİN YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL:1.00, YENÇOK:2 KAT OLARAK BELİRLENMİŞTİR.
4. CUMHURİYET MAHALLESİ 771 ADA 2 NOLU PARSEL ÜZERİNDE SAĞLIK TESİS ALANI OLARAK PLANLANAN ALANDA; HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER YAPILABİLİR.
5. PLAN HATLARI İLE KADASTRAL ÇİZGİLER (MÜLKİYET ÇİZGİLERİ) ARASINDAKİ 2 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOLUN YÖNÜNÜ, YAPILAŞMANIN BİÇİMİNİ VE YOL GENİŞLİKLERİNİ DEĞİŞTİRMEK KOŞULUYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DÜZELTME YAPMAYA İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.
6. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN BÜTÜN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİKLER VE YAKLAŞIK 101.39 HEKTAR ALAN İÇİN HAZIRLANIP ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 03.02.2017 TARİH VE 48362481-305.03.99-E.2093 SAYILI YAZISIYLA RESEN ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.