



ÇORUM İLİ
MERKEZ İLÇESİ ÇEPNİ MAHALLESİ SINIRLARI
İÇERİSİNDE KALAN YAKLAŞIK
0.14 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr





Çorum İli Merkez İlçesi Çepni Mahallesi Sınırları İçerisinde Kalan
Yaklaşık 0.14 Hektarlık Rezerv Yapı Alanına İlişkin
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği - Plan Açıklama Raporu



PLANIN İSMİ		ÇORUM İLİ MERKEZ İLÇESİ ÇEPNİ MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN YAKLAŞIK 0.14 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		1/5000
Nazım İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA	
MAKROFORM PLANLAMA KENTSEL TASARIM İNŞAAT VE DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.	ŞEHİR PLANCISI	Turgut GELERİ		
	ŞEHİR PLANCISI	Abdurrahim ULUSOY		
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	PROJE KOORDİNATÖRÜ	M. Furkan KARABULUT		
	PLANLAMA ŞEFİ	Ahmet Hakan BIÇKICI		
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet BÜLBÜL		



Çorum İli Merkez İlçesi Çepni Mahallesi Sınırları İçerisinde Kalan
Yaklaşık 0.14 Hektarlık Rezerv Yapı Alanına İlişkin
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği - Plan Açıklama Raporu



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ	4
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	6
3. JEOLJİK YAPI ANALİZİ	8
4. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU	11
5. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU	12
5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	12
5.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MER'İ NAZIM İMAR PLANI	12
5.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI	13
6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	14

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1 Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü	4
Şekil 2 Planlama Alanı Konumu	6
Şekil 3 Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu	7
Şekil 4 Planlama Alanı Yakın Çevre Analizi	7
Şekil 5 İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası.....	10
Şekil 6 Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	11
Şekil 7 Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli ÇDP.....	12
Şekil 8 Planlama Alanının Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu	13
Şekil 9 Planlama Alanının Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu	14
Şekil 10 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	15

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1 Rezerv Yapı Alanı Mülkiyet Durumu Tablosu.....	11
--	----



1. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ve GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında imzalanan ‘‘6306 Sayılı Kanun Kapsamında Yürütülecek Uygulamalara İlişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ile Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Arasındaki Ortak Hizmet Protokolü’’ adlı, 29.12.2023 tarihli protokole konu edilen Çorum İli, Merkez İlçesi, Çepni Mahallesi 4166 Ada 2 Parseli kapsayan 1.405,69 m² yüzölçümüne sahip alan, **27.09.2022** tarihli ve **465683** sayılı Bakan Makamı Olur’u ile 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanları Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında **"Rezerv Yapı Alanı"** olarak ilan edilmiştir.



Şekil 1 Planlama Alanının Yakın Uydur Görüntüsü

Plan değişikliğine konu rezerv yapı alanı, meri imar planında ‘‘Resmi Kurum Alanı’’ kullanımında kalmaktadır. Ancak alanın mevcut kentsel doku içerisindeki konumu, çevresel kullanım kararları ve planlama bütünlüğü dikkate alındığında, bu kullanım kararının güncel ihtiyaçlara ve alanın potansiyeline cevap vermediği değerlendirilmiştir.

Parselin cephe aldığı ana ulaşım aksı boyunca, meri imar planında ticaret ve ticaret + konut kullanımlarının yoğun olarak yer aldığı, bu aksın bölgesel ölçekte bir ticari omurga niteliği kazandığı görülmektedir.



Çorum İli Merkez İlçesi Çepni Mahallesi Sınırları İçerisinde Kalan
Yaklaşık 0.14 Hektarlık Rezerv Yapı Alanına İlişkin
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği - Plan Açıklama Raporu



Öte yandan, planlama alanı ve yakın çevresinde resmi kurum alanı ihtiyacının mevcut plan kararları ile karşılandığı, ilgili parselin bu işlev açısından zorunlu ve vazgeçilmez bir kamusal gereksinime karşılık gelmediği tespit edilmiştir. Buna karşın, rezerv yapı alanı ilanı ile birlikte bölgede ticari ve ekonomik canlılığı artıracak, gündüz ve gece kullanımını destekleyecek fonksiyonlara olan ihtiyaç artmıştır.

Bu kapsamda önerilen ticaret alanı kullanımı;

- Mevcut ulaşım kapasitesi ve çevre kullanım kararları ile uyumlu,
- Planın genel kurgusunda yer alan ticari aks sürekliliğini tamamlayıcı,
- Rezerv yapı alanının dönüşüm sürecine ekonomik sürdürülebilirlik kazandırıcı,
- Kentsel yaşam kalitesini ve hizmet çeşitliliğini artırıcı niteliktedir.

Öneri plan değişikliği, üst ölçek plan kararlarına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olup; alanın çevresel, mekânsal ve işlevsel bütünlüğünü güçlendeyi amaçlamaktadır.

GEREKÇE

Plan değişikliğine konu olan parselin konumu ve çevresel teşekkülü incelendiğinde, alanın kentin ticari dinamizmini yüklenen ve ana ulaşım omurgası niteliği taşıyan bir ticaret aksı üzerinde yer aldığı görülmektedir. Söz konusu parselin meri plandaki "Resmi Kurum Alanı" fonksiyonu, çevrede hali hazırda mevcut olan kamu yapılarının yoğunluğu ve hizmet kapasitesi göz önüne alındığında, bölgenin donatı dengesi açısından elzem bir ihtiyaç teşkil etmemektedir. Bu bağlamda parselin "Ticaret Alanı" olarak yeniden düzenlenmesi; mevcut ticari koridor ile çevredeki kamu binalarının oluşturduğu kentsel dokuyu birbirini besleyen bir bütünlük içerisine sokacaktır. Ticaret fonksiyonunun getireceği sosyal hareketlilik, bölgedeki resmi kurumların yarattığı kamusal yoğunlukla birleşerek alanın günün her saatinde yaşayan, güvenli ve erişilebilir bir kentsel odak noktası haline gelmesini sağlayacaktır. Dolayısıyla, yeterli donatı stoğunun bulunduğu bu bölgede yapılan fonksiyon değişikliği; kamusal ve ticari kullanımların birbirini desteklediği, aks bütünlüğüyle uyumlu ve kentsel mekanın kullanım verimliliğini artıran rasyonel bir planlama kararı niteliği taşımaktadır.

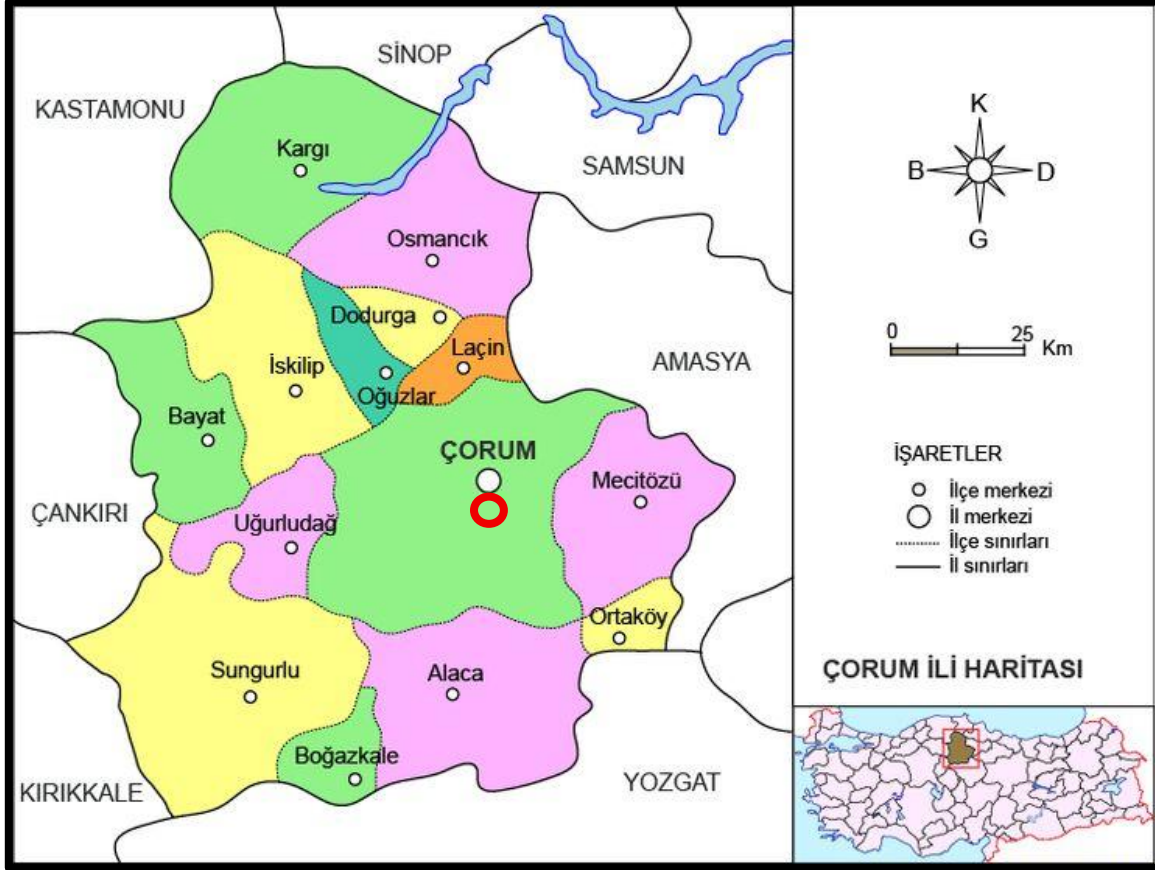


Çorum İli Merkez İlçesi Çepni Mahallesi Sınırları İçerisinde Kalan
Yaklaşık 0.14 Hektarlık Rezerv Yapı Alanına İlişkin
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği - Plan Açıklama Raporu



2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

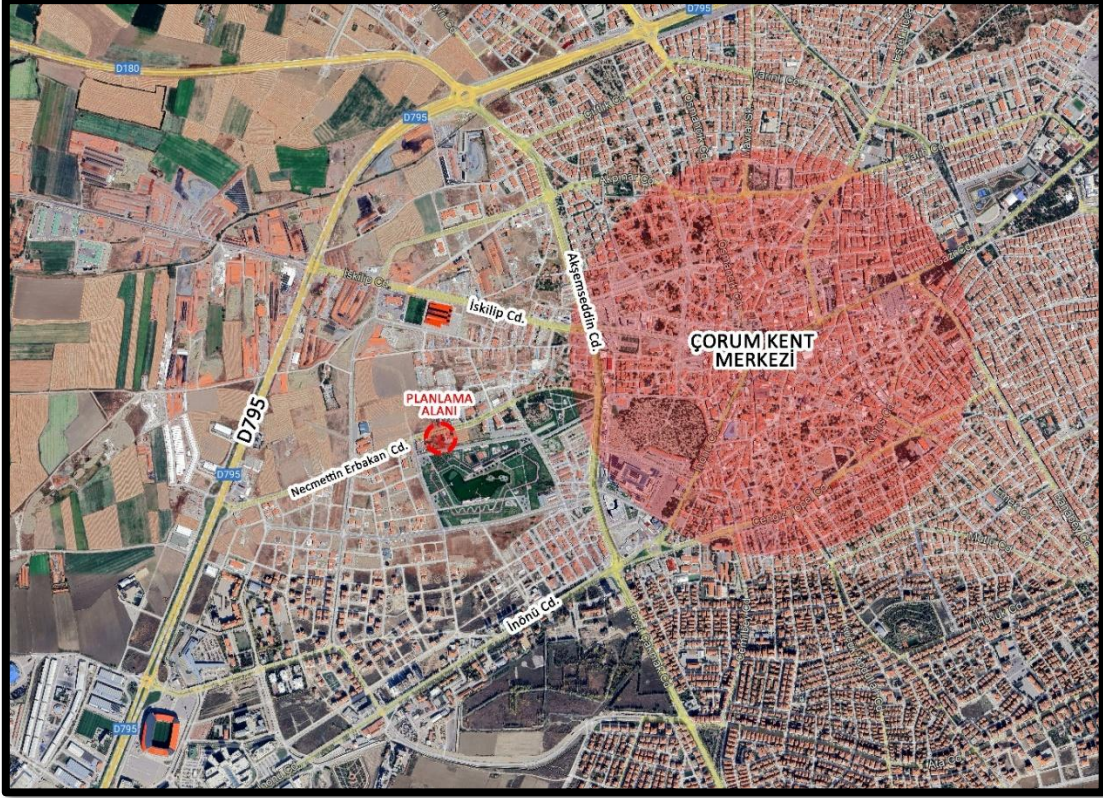
Planlama alanı; Çorum İli Merkez İlçesi'nde Çepni Mahallesi'nde yer almakta olup 4166 ada 2 parseli kapsamaktadır.



Şekil 2 Planlama Alanı Konumu



Çorum İli Merkez İlçesi Çepni Mahallesi Sınırları İçerisinde Kalan
Yaklaşık 0.14 Hektarlık Rezerv Yapı Alanına İlişkin
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği - Plan Açıklama Raporu



Şekil 3 Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu



Şekil 4 Planlama Alanı Yakın Çevre Analizi



3. JEOLJİK YAPI ANALİZİ

Çalışma alanına ilişkin “*Çorum Merkez Belediyesi 31093 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu*” Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından **29.06.2017** tarihinde onaylanmıştır. Çalışma alanı olan söz konusu alan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu’nda “Yerleşime Uygunluk” açısından ‘Önlemlenilen Alanlar-5.1(ÖA-5.1)’de yer almaktadır.

Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alan-5.1 (ÖA-5.1):

İnceleme alanında, eğimin %0- 10 arasında değiştiği genellikle alüvyon az olarak da Değim ve kil içeren Bozkır Formasyonunun gözlendiği düzlük alanlar; Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar (Ö.A-5.1) olarak değerlendirilmiştir. Alüvyon ve kil içerikli Bozkır ve Değim Formasyonu biriminde yapılmış olan sondajlardan alınan numunelerde yapılan deneylere göre; şişme derecesi “düşük- orta yüksek”, genellikle taşıma gücü ve oturma problemi beklenmemekle birlikte, özellikle alüvyonda yer yer taşıma gücü değerlerinin oldukça düşük ve oturma miktarlarının tekil temel sınırlar üzerinde çıkması alüvyon biriminin düşey-yanal yönde killi-kum, çakıl, blok boyutları değişen heterojen zemin olduğundan buna bağlı olarak jeoteknik parametrelerinin de değişmesi nedeniyle, bu alanlar Ö.A- 5.1 olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- Parsel bazında yapılacak etütlerinde zemin tanımlamaları ve jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmeli, özellikle şişme ve zemin büyütme, zemin hakim titreşim periyot değerleri ve taşıma güçleri ayrıntılı olarak hesaplanmalı, uygun temel tipi ve derinliği için önerilerde bulunulmalıdır.

- Zeminin heterojen bir yapıda olduğu Alüvyon birimini oluşturan iri malzemelerin kötü derecelenmiş bir yapıda olduğu göz önünde bulundurularak; parsel bazında yapılacak zemin etütleri sırasında, konsolidasyon deneyleri ile şişme-oturma, taşıma gücü hesapları yapılarak değerlerin müsaade edilen sınırları geçmesi durumunda yapılması gerekli zemin iyileştirmesi çalışmaları belirlenmelidir.

- Temel kazılarının, alüvyon biriminde ve genellikle, (SM, SP, SC) siltli kum, kötü boylanmış kum, killi kum niteliğindeki kohezyonsuz birimlerde açılacağı öngörüldüğünden, oluşabilecek duraysızlıklar dikkate alınmalıdır. Özellikle yeraltı suyunun etkisi ile tehlike yaratabilecek blok ve iri malzeme göçmelerine karşı, temel kazılarında gerekli önlemlerin(drenaj, dayanma yapısı vb.) alınması gereklidir.

- Her türlü kazı öncesinde; kendi parseli ile komşu parseller ve çevresindeki mühendislik yapıları ve binaların şev göçmesine, kaymalarına karşı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.

- Alüvyonda yeraltı suyu genellikle yüzeye yakın olduğundan yüzey ve yer altı suyu drenaj önlemleri tamamlanmadan, yapılaşma yapılmamalıdır.

- Dolgu, taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından; bina temelleri, dolgu altındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemleri içermeyen seviyelerine taşıtırılmalıdır.



Çorum İli Merkez İlçesi Çepni Mahallesi Sınırları İçerisinde Kalan
Yaklaşık 0.14 Hektarlık Rezerv Yapı Alanına İlişkin
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği - Plan Açıklama Raporu



- Alüvyon birimlerin suya doygun kumlu seviyelerinde yapılan sıvılaşma önerilerine göre sıvılaşma gelişebileceğinden, zemin temel etütlerinde sıvılaşma detaylı olarak irdelenerek gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Özellikle alüvyon birimlerinin gözlemlendiği düz alanlar tamamen eğimin yüksek olduğu yamaçlardan süzülerek gelen yüzey sularının toplandığı alanlar olduğundan yeraltı suyu yüzeye yakın ve yağışlı havalarda yüzey suyu probleminin gözlemlendiği alanlar olduğundan, planlama öncesi yüzey suyu ve yeraltı suyu drenaj önlemleri mutlaka alınmalıdır.
- Bu düz alanlar içerisinde geçen tüm kuru ve akar dereler için planlama öncesi taşkın yönünden DSİ'den görüş alınarak planlamanın DSİ'nin güncel taşkın görüşü doğrultusunda yapılmalıdır.
- Bu alanlar içerisindeki; jips içerikli Bozkır ve Değim Formasyonlarında zemin- temel etütlerinde erimeye bağlı olarak oluşan oyuk, boşluk yapısı detaylı olarak araştırılarak, gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Zemin- temel etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ile sıvılaşma, yeraltı suyu derinliği detaylı olarak irdelenerek, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Her türlü yapılaşmada; mülga BİB Afet İşleri Genel Müdürlüğü "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki" yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.



Çorum İli Merkez İlçesi Çepni Mahallesi Sınırları İçerisinde Kalan
Yaklaşık 0.14 Hektarlık Rezerv Yapı Alanına İlişkin
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği - Plan Açıklama Raporu



İL	: ÇORUM	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ
İLÇE	: MERKEZ	Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.
BELDE	:	
KÖY/MAH	:	
MEVKİİ	:	
PAFTA	: Çorum (Merkez) Belediyesi 31093 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu (10:15 adet 1/1000 ölçekli, 89 adet 1/5000 ölçekli pafiz)	 Sami ERCAN Jeoloji Mühendisi
ADA	:	 Yücel EKŞİOĞLU Jeoloji Mühendisi
PARSEL	:	 Melike ÖZTÜRK Jeofizik Yüksek Mühendisi

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

 Yücel EKŞİOĞLU Jeoloji Mühendisi	 Nesrin ASLAN Jeoloji Yük. Mühendisi	 S. Melike ÖZTÜRK Jeofizik Y. Müh.
 Müjdat YAMAN Jeoloji Yük. Müh.	 Gül SİRERİ 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.

 Canil KOCAMAN Yerbilimsel Etüt Dai. Bşk.	 A. Hakan AYBER Genel Müdür Yardımcısı V.
---	---

ONAY

29.06.2017

Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

Şekil 5 İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası



Çorum İli Merkez İlçesi Çepni Mahallesi Sınırları İçerisinde Kalan
Yaklaşık 0.14 Hektarlık Rezerv Yapı Alanına İlişkin
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği - Plan Açıklama Raporu



4. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı Çorum İli, Merkez İlçesi, Çepni Mahallesi 4166 Ada 2 parseldir. Plan değişikliğine konu olan Rezerv Yapı Alanının toplam büyüklüğü 1,405.69 m²'dir. Bahse konu parsel "Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı" mülkiyetine aittir.

Tablo 1 Rezerv Yapı Alanı Mülkiyet Durumu Tablosu

ADA	PARSEL	MÜLKİYET	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)
4166	2	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı	1,405.69



Şekil 6 Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

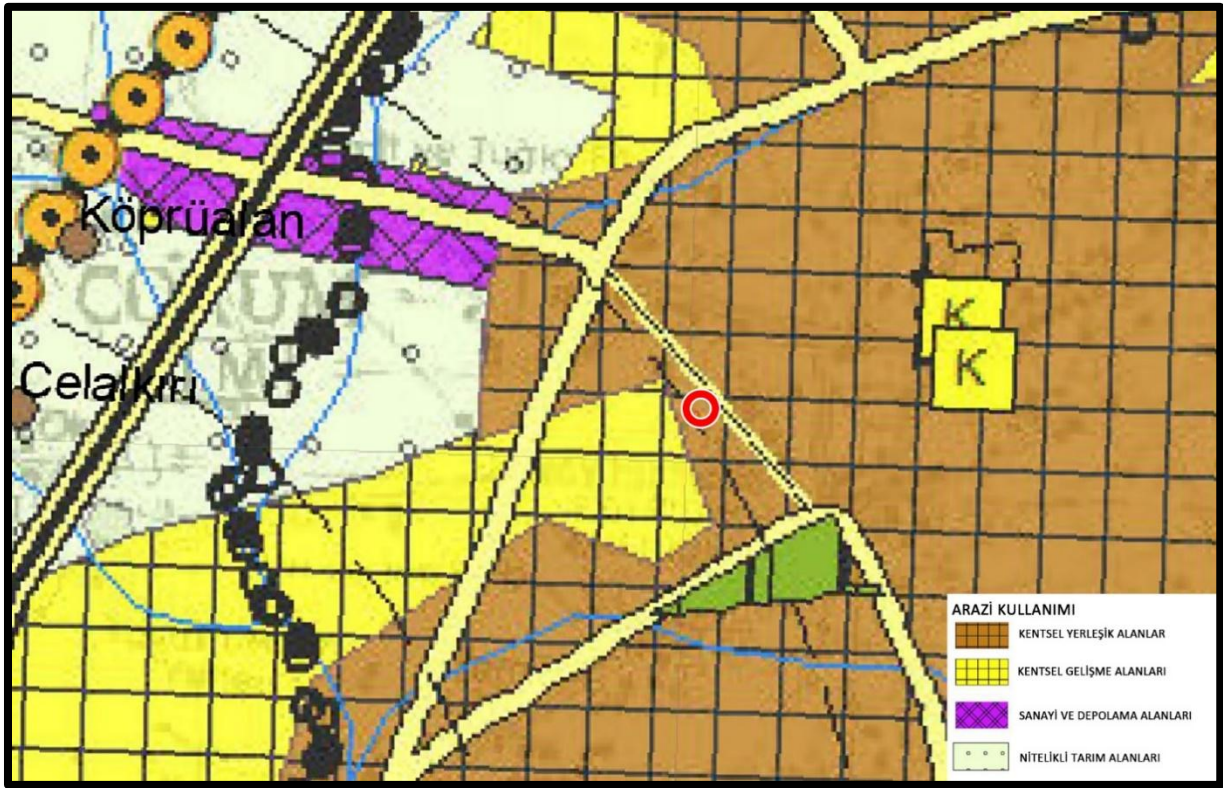


5. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU

5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı 20.07.2007 tarihinde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan ve askı sonrasında 26.02.2008 tarihinde kesinleştirilen Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alanlar” hakim fonksiyonlarında kalmaktadır.

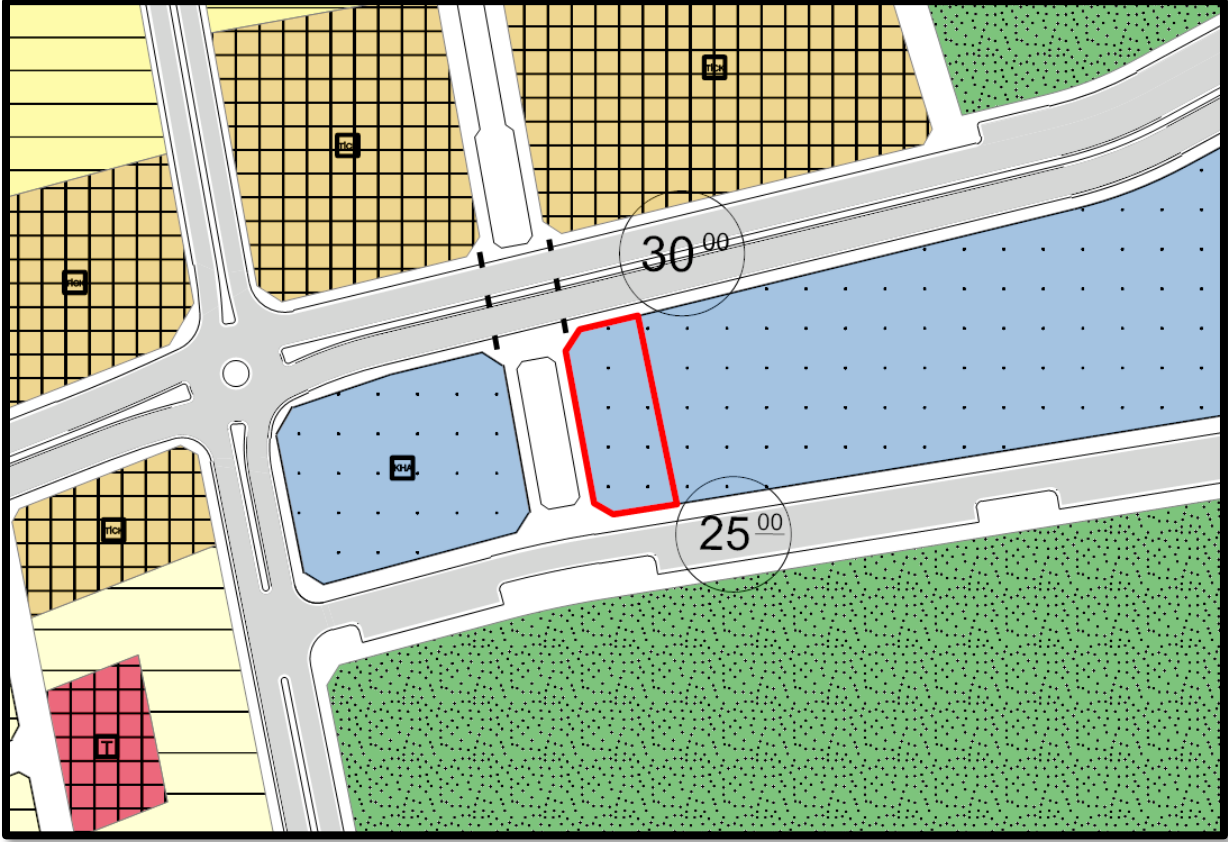
Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde; **“Kentsel Yerleşik Alanlar”**; *Büyükşehir ve/veya İl, İlçe, İlk Kademe ve Belde Belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış alanlardır.* denilmektedir.



Şekil 7 Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli ÇDP

5.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MER'İ NAZIM İMAR PLANI

01.04.2013 tarih ve 04/50 sayılı Çorum Belediyesi meclis kararı ile incelenmiş, 3194 sayılı kanunun 8.b maddesine dayanılarak onanmıştır. Planlama alanı 1/5000 Ölçekli Çorum(Merkez) Revizyon Nazım İmar Planı” nda “Kamu Hizmet Alanı” fonksiyon alanında kalmaktadır.



Şekil 8 Planlama Alanının Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

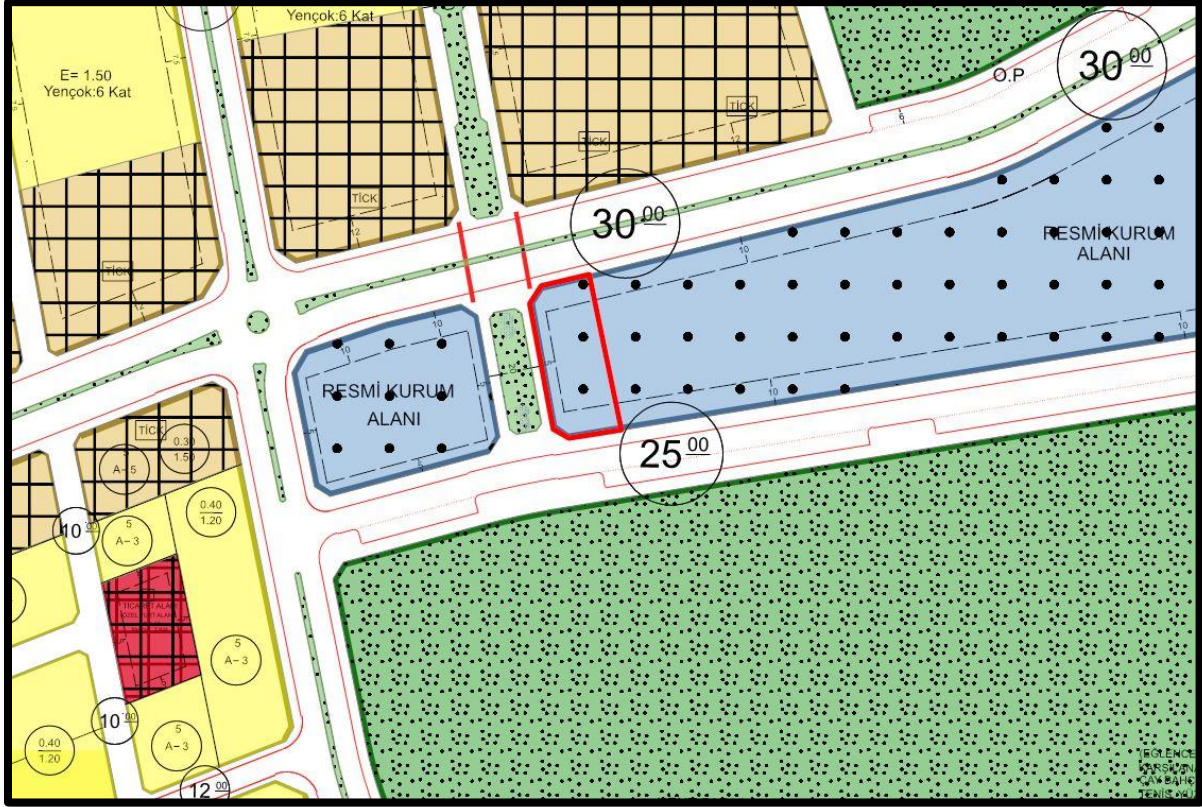
5.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI

01.04.2013 tarih ve 04/50 sayılı Çorum Belediyesi meclis kararı ile incelenmiş, 3194 sayılı kanunun 8.b maddesine dayanılarak onanmıştır. Planlama alanı 1/1000 Ölçekli Çorum(Merkez) Revizyon Uygulama İmar Planı” nda “Resmi Kurum Alanı” fonksiyonunda kalmaktadır.

Parselin imar durumu ile ilgili Çorum Belediyesi'nin 29.12.2025 tarih ve 183261 sayılı yazısında; “Çepni Mahallesi, 4166 ada, 2 parsel imar planında “Resmi Kurum Alanı” olarak belirlenmiş alan içerisinde kalmaktadır. Yükseklik, emsal, taban alanı kullanımı, yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmemiş durumdadır” denilmektedir. Planlama alanı 30 metre ve 25 metre taşıt yollarından cephe almaktadır.



Çorum İli Merkez İlçesi Çepni Mahallesi Sınırları İçerisinde Kalan
Yaklaşık 0.14 Hektarlık Rezerv Yapı Alanına İlişkin
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği - Plan Açıklama Raporu



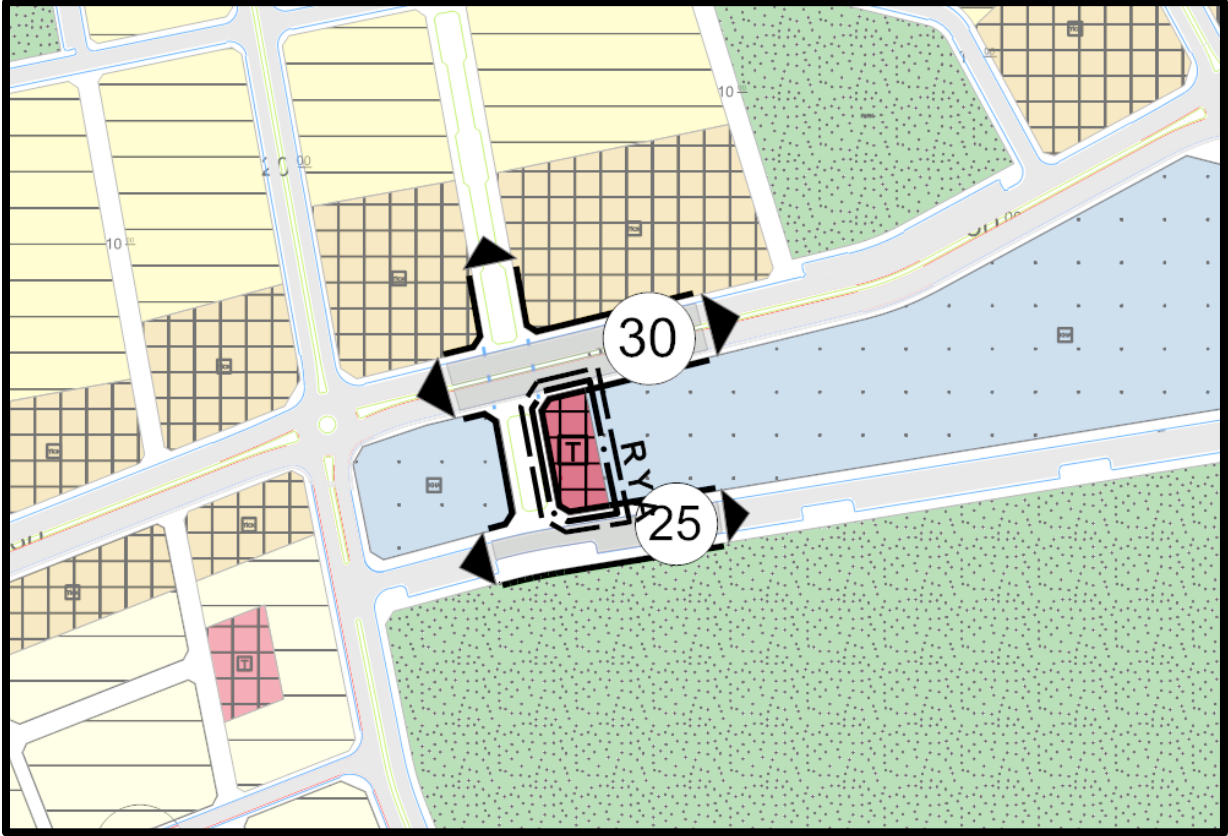
Şekil 9 Planlama Alanının Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu

6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu alanın toplam büyüklüğü 1,405.69 m²'dir. Planlama alanı, yakın çevredeki yapılaşma koşulları ve meri planın genel kurgusu dikkate alınarak "Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır.



Çorum İli Merkez İlçesi Çepni Mahallesi Sınırları İçerisinde Kalan
Yaklaşık 0.14 Hektarlık Rezerv Yapı Alanına İlişkin
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği - Plan Açıklama Raporu



Şekil 10 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



GEDAŞ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ İŞTİRAKİDİR