

ÇORUM İLİ MERKEZ İLÇESİ
AYVALI KÖYÜ
487 NOLU PARSELE AİT

7269 SAYILI KANUN KAPSAMINDA
HAZIRLANAN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

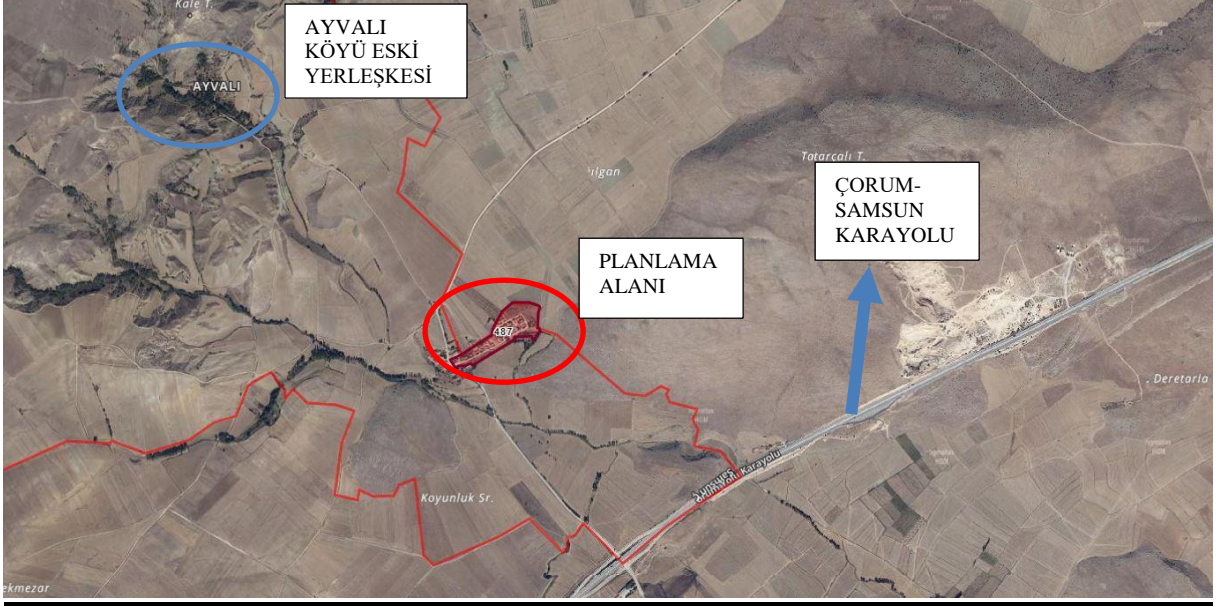


PLANLAMA DEĞERLEME
PROJE DANIŞMANLIK

Yusuf Yavuz SOFU
Şehir Plancısı
Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
0543 763 54 78

-2024-

1. AYVALI KÖYÜ:



Resim 1: Ayvalı Köyü Uydu Görüntüsü

Ayvalı, Çorum ilinin Merkez ilçesine bağlı bir köydür. Köy, 1928 yılından beri aynı adı taşımaktadır. Köy, Çorum il merkezine 28 km uzaklıktadır.

Köy 14.08.1996 tarihinde meydana gelen Salhançayı (Çorum-Amasya) depreminden etkilenmiş ve yeri değiştirilmiştir.

Ayvalı köyününün 2023 yılı ADNKS'ye göre 42 erkek, 25 kadın olmak üzere toplam 67 kişidir.

2. PLANLAMA ALANININ YERİ:

Planlamaya konu alan Çorum ili, Merkez ilçesi, Ayvalı köyü sınırları içerisinde bulunan 487 nolu parseli kapsamaktadır. Planlama alanı yaklaşık 37.004,18 metrekare olup ham toprak vasfındadır.

Parselin bir kısmı üzerinde 1996 yılı depreminden sonra taşınan Ayvalı köyü yerleşimi bulunmaktadır.



Resim 2: Plan Yapılacak Alanın Uydu Görüntüsü

4. PLAN TALEBİ

Çorum İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü (AFAD)'nün talebi doğrultusunda Merkez İlçesi, Ayvalı köyü sınırları içerisinde bulunan 487 nolu parsel üzerinde imar planı ve sonrasında imar uygulaması çalışmalarının başlanması talep edilmiştir.

Söz konusu parsel 1996 yılında meydana gelen depremden sonra hak sahibi olarak kabul edilen afetzedelere yeni yerleşim yeri olarak tahsis edilmiştir. Sonrasında söz konusu parsel üzerinde 20 adet hak sahibi tarafından barınma amaçlı yapılar ve müstemilatları yapılmıştır.

Söz konusu taşınmaz malın 7269-1051 sayılı Afetler kanunu amaçlarına uymak koşuluyla İçişleri Bakanlığı'na (Afet ve Acil Yönetim Başkanlığı) tahsisinin Valilik makamının 25.01.2024 tarih ve 8594411 sayılı oluru ile tahsisinin yenilendiği bilinmektedir.

5. PLANIN AMACI VE HEDEFİ

Çorum ili, Merkez İlçesi, Ayvalı köyü sınırları içerisinde bulunan 487 nolu parsel üzerinde Çorum İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü (AFAD)'nün talebi doğrultusunda Ayvalı köyü sakinlerine ve mevcut hak sahiplerine yönelik olarak 7269 sayılı kanun dikkate alınarak imar planı yapılması istenmektedir.

Planlama istenen söz konusu alanın üzerinde 20 adet hak sahibine ait meskûn alanlar bulunmaktadır. Bu alanda barınma amaçlı oluşturulan konut alanlarının ruhsatlı hale gelebilmesi için parsel üzerinde imar planı yapılmak istenmektedir.

Plan istenen alanda da yine boş olan kısmında köy sakinlerine yönelik barınma amaçlı konut alanları üretilmesi istenmektedir.

6. ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Söz konusu alanlar 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Marjinal Tarım Alanları içerisinde yer almaktadır.



Resim 3: Çevre Düzeni Planı'ndaki Yeri

7. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Çorum ili, Merkez İlçesi, Ayvalı köyü sınırları içerisinde bulunan 487 nolu parsel, Çorum İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü (AFAD)'nün talebi doğrultusunda meskun ve gelişme konut alanları üretmek amacıyla planlama çalışması yapılmaktadır.

Bu amaçla söz konusu alanla ilgili olarak kurumlara görüş sorulmuş ve olumsuz herhangi bir görüş bildirilmemiştir. Görüş sorulan kurumlar; İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, YEDAŞ, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, BOTAŞ, TEİAŞ, Çorum Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'dür. Plan aşamasında kurumlardan gelen görüşler ve belirtilen hususlar dikkate alınarak planlama yapılmıştır.

Alanda imara esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporu hazırlanmış ve Çorum Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce **12.09.2024** tarihinde onaylanmıştır. Raporla

söz konusu alan yerleşime uygunluk açısından **U.A-2 (Uygun Alanlar-2)** olarak belirlenmiştir. Rapora ilişkin sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hususlar şu şekildedir;

ÇORUM İLİ MERKEZ İLÇESİ AYVALI KÖYÜ, G34-d-10-c-3-a, G34-d-10-c-3-b, G34-d-10-c-4-e PAFTALARI DAHİLİNDE KALAN,
487 NOLU PARSEL İÇERİSİNDE YER ALAN 3,70 HEKTARLIK ALANA AIT
İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

13.SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu rapor, Çorum İli, Merkez İlçesi, Ayvalı Köyü, 1/1000 ölçekli G34-d-10-c-3-a, G34-d-10-c-3-d, G34-d-10-c-4-c no.lu 3 adet halihazır harita paftası içerisinde bulunan, yüzölçümü 3,70 ha olan alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amaçlanmıştır.
2. Yapıların projelendirileceği sahanın yerel jeolojisini aydınlatılması, temel zeminin yapısal durumunu ortaya konması ve zeminin mühendislik parametrelerinin tespiti amacıyla 6 adet zemin sondaj kuyusu açılmış, 5 adet sismik kırılma (P) ile aynı profilde 5 adet MASW ve 3 adet mikrotremör çalışması yapılmıştır.
3. İnceleme alanı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli imar planı bulunmamaktadır.
Çalışma alanı içerisinde taşkın sahaları, sit alanları ve koruma bölgeleri bulunmamaktadır.
4. İnceleme alanında yapılan çalışmalar sonucunda eğim %0-10 aralığında kalmaktadır.
5. İnceleme alanında yapılan jeolojik, jeofizik ve jeoteknik çalışmalar sonucunda zemin profili esas olarak saha yüzeyinden Üst Jura-Alt Kretase yaşlı, Ferhatkaya Formasyonuna ait kireçtaşı birimlerden oluşmaktadır.
6. İnceleme alanında sondajlar sırasında alınan karot örneklerine bakılarak inceleme alanı kaya olarak belirlenmiştir. Bundan dolayı inceleme alanının zemininde şişme potansiyeli olması söz konusu değildir.
7. Çalışma alanına ait zeminlerin elastik-dinamik parametrelerinin belirlenmesi ve tabaka kalınlıkları ile deprem yönetmeliklerine göre zemin sınıflarını belirleyebilmek için; 3 metre jeofon ve 3 metre ofset aralıklı 5 adet Masw – Kırılma ölçüsü ve 3 adet Mikrotremör ölçümü yapılmıştır.
8. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları sonucunda yeraltı suyuna rastlanılmamıştır.
9. İnceleme alanında yapılan jeoteknik sondaj kuyuları, jeofizik çalışmaları ve laboratuvar deney sonuçları değerlendirilerek taşıma gücü hesaplamaları yapılmıştır. Laboratuvarda CR numuneleri üzerinde yapılan deneyler sonucunda Tek Eksenli Basınç Dayanımı değerleri elde edilmiştir. Bu değerlere göre yapılan hesaplamalar sonucunda en düşük 48,84 - en yüksek 56,52 'dir.

ÇORUM İLİ MERKEZ İLÇESİ AYVALI KÖYÜ, G34-d-10-e-3-a, G34-d-10-e-3-d, G34-d-10-e-4-c PAFTALARI DAHİLİNDE KALAN, 87 NO LU PARSEL İÇERİSİNDE YER ALAN 3,70 HEKTARLIK ALANA AİT İMAR PLANINA ESAS JELOLOJİK JEOTEKNIK KUTUP RAPORU

10. İnceleme alanında yapılan Masw-Kırılma çalışmaları sonucu elde edilen parametreler :

Serim No	Tabaka No	Vp (m/sn)	Vs (m/sn)	Kalınlık (h)	d (kg/cm ³)	Vp/Vs	P	Gmax (kg/cm ³)	E (kg/cm ³)	K (kg/cm ³)	Vs/30 (m/sn)
Sis1	1	1082	538	3,10	1,78	2,01	0,34	5152	13764	13969	751
	2	1396	787		1,89	1,77	0,27	11706	29685	21225	
Sis2	1	982	571	4,00	1,74	1,72	0,24	5673	14121	9215	815
	2	1746	872		2,00	2,00	0,33	15208	40569	40593	
Sis3	1	791	470	3,10	1,64	1,68	0,23	3623	8891	5431	894
	2	1605	998		1,96	1,61	0,18	19522	46259	24461	
Sis4	1	1070	577	2,80	1,77	1,85	0,29	5893	15262	12408	820
	2	1659	857		1,98	1,94	0,32	14542	38333	35106	
Sis5	1	882	489	5,50	1,69	1,80	0,28	4041	10330	7759	854
	2	1644	1026		1,97	1,60	0,18	20738	48983	25594	

11. Taşıma gücü değerleri alınan 5 hat Masw Kırılma ölçümlerine göre 1. tabaka için 4,58 ile 5,78 kg/cm², 2. tabaka için 8,39 ile 12,61 kg/cm² olarak hesaplanmıştır.

12. Sahada yapılan 5 adet Masw Kırılma çalışmalarına göre oturma: 1.tabaka için 9,9 ile 13,3 mm (bükülebilir temel), 7,2 ile 9,7 mm (rijit temel) olarak hesaplanmıştır. 2.tabaka için 18,9 ile 31,7 mm (bükülebilir temel), 13,8 ile 23,0 mm (rijit temel) olarak hesaplanmıştır.

13. Sahada anakaya ile temel zemini arasındaki zemin büyütme değerleri mikrotremör kayıtlarına göre Mikro-1 için 1,95959, Mikro-2 için 1,55615, Mikro-3 için 1,43332 olarak bulunmuştur. Bu büyütme değerleri Düşük Düzeyde Büyütme değeri aralığına girmektedir.

14. Arazide alınan mikrotremör kayıtlarına göre zemin hakim titreşim periyodu değeri Mikro-1 için 0,2923 sn, Mikro-2 için 0,3026 sn, Mikro-3 için 0,2854 sn olarak hesaplanmıştır. Buna bağlı olarak;

15. Zemin hakim periyodunun alt sınırı Mikro-1 için Ta=0,1949 üst sınırı Tb=0,4385, Mikro-2 için Ta=0,2017 üst sınırı Tb=0,4539, Mikro-3 için Ta=0,1903 üst sınırı Tb=0,4281 dir. Dolayısıyla yapının rezonansa girmemesi için yapının salınım periyodu Ta ve Tb aralığında ve bunlara eşit olmaması gerekmektedir.

Tesislerin projelendirilmesi aşamasında binanın salınım periyodunun Ta ve Tb aralığında ve eşit olmaması gerekmektedir.

Buna göre göreceli hakim periyot değişimleri Ansal vd (2004) sınıflamasına göre çalışma alanında mikrotremör çalışmalarına göre "A / B" ölçüt tanımına girmektedir.

İnceleme alanında yapılacak yapıların, yapı öz periyotları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri, hesaplanan zemin hakim titreşim periyotlarına göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer



ÇORUM İLİ, MERKEZ İLÇESİ, AYVALI KÖYÜ, G34-4-10-c-3-a, G34-4-10-c-3-b, G34-4-10-c-3-c PAFTALARI DAHİLİNDE KALAN,
487 NOLU PARSEL İÇERİSİNDE YER ALAN 3,70 HEKTARLIK ALANA AIT
İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜD RAPORU



ile yapının yarı-uyuşma (rezonansa) geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.

I. İnceleme alanımızda herhangi bir taşkın sahası, sit alanı, koruma bölgesi kısıtlaması bulunmamaktadır. İnceleme alanına ait 22.05.2024 tarihli ve E-79580170-754-4687533 sayılı D.S.İ görüş yazısı Ek-7 'da verilmiştir.

II. - Parsel bazında yapılacak zemin 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.

- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

- Yol altyapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işleri yapılmamalıdır.

-Yapı temelleri homojen (aynı) temeller üzerine oturtulmalıdır. Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma, yanal yayılma vb.) zemin ve temel etüd çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- İnceleme alanı içerisinde kalan parsellerde yapılacak olan ruhsata esas zemin ve temel etüdü (zemin etütleri) çalışmalarında mutlak suretle sondaj ve jeofizik çalışmalar yapılmalıdır.

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik sorunu olmayan sağlam kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.

-Yapılacak tüm yapılar için; 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik' hükümlerine uyulmalıdır.

16. Uygun Alanlar : Kaya Ortamlar (UA-2)

Çalışma alanı kireçtaşı biriminden oluşmaktadır. İnceleme alanında yapılan zemin sondaj çalışmaları, jeofizik çalışmalar, laboratuvar sonuçları, E-92386383-952.01.04.04-983872 sayılı Afad ve E-79580170-754-4687533 sayılı DSİ kurum görüşleri ve yapılan hesaplamalar neticesinde inceleme alanı Uygun Alanlar : Kaya Ortamlar (UA-2) olarak değerlendirilmiştir.

- Yapı temelleri homojen temeller üzerine oturtulmalıdır. Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma, yanal yayılma vb.) zemin ve temel etüd çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Kazı şevleri, açıkta bırakılmamalı ve uygun projelendirilmiş kalıcı istinat yapılarıyla

ÇORUM İLİ, MERKEZ İLÇESİ, AYVALI KÖYÜ, ÇM4-4-10-c-3-a, ÇM4-4-10-c-3-d, ÇM4-4-10-c-4-a PAFTALARINDA BULUNAN 417 NOLU PARSEL İÇERİSİNDE YER ALAN 3,70 HEKTARLIK ALANA AİT İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

korunmalıdır.

- Yüzey, yeraltı ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb) statik projeye esas zemin ve temel etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- E-79580170-754-4687533 sayılı DSİ kurum yazısında belirtildiği üzere yapılaşmayı olumsuz etkileyecek her türlü taşkın tehlikesi ve mühendislik sorunlarına yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.

Bu alanlar rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "UA-2" simgesiyle gösterilmiştir.

17. İmar planına Esas olarak hazırlanan bu çalışma sonrasında yapılaşma aşamasında statik projelere esas parametrelerin ve önlemlerin belirlenmesi için parsel ölçeğinde zemin etütlerinin 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ne yapılması zorunludur. Ayrıca yapılaşma öncesinde ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan gerekli izin ve görüşler alınmalıdır. Ayrıca "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ile "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır. Bu çalışma imar planına esas olarak hazırlanmış olup zemin etüt raporu olarak kullanılamaz.

Jeoloji Mühendisi		Jeofizik Mühendisi		Firma Onayı	
Tarih:		Tarih:		Tarih:	
<p>FKV Jeoloji Jeoteknik Mühendislik Firma Jeoloji Müh. Ofis No: 24-119</p>		<p>AKKUŞ MÜHENDİSLİK Mehmet Sami AKKUŞ Jeofizik Mühendisi Samsat Mah. Zübeyde Sok. No: 1/2 1. AMASYA V.D. 031 055 40 72 Okla Sicil No: 51 77</p>		<p>FKV MÜHENDİSLİK JELOJİ JEOTEKNİK MÜH. FİRMA F. K. V. MÜH. VE F. AN Etiler Mah. V. C. Sok. No: 11-2 Tel: 031 2 30 35 58 ÇORUM Gözetim V.D. T.C. No: 25471410585 0002 Sic. No: 1</p>	

İLİ	ÇORUM
İLÇESİ	MERKEZ
MAHALLE	AYVALI
ADA/PARSEL	487 NOLU PARSEL
PAFTA	G34-d-10-c-3-a, G34-d-10-c-3-d, G34-d-10-c-4-c paftalarında sınırları belirtilen 3,70 ha alan
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Rapor içerisindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

Sedat Çakirtekin
Sedat ÇAKIRTEKİN
Jeofizik Mühendisi
12.09.2024

KOMİSYON

Hüseyin Çoruk
Hüseyin ÇORUK
Jeolojik Mühendis

12/09/2024

Ümit Arslan
Ümit ARSLAN
Jeolojik Mühendisi

12.09.2024

28.09.2011

gün ve 102732

sayılı Genelge

gereğince

onanmıştır

ONAY

12.09.2024

Cemal İbrahim YAKIN

İl Müdürü

8. PLAN KARARLARI

Çorum ili, Merkez İlçesi, Ayvalı köyü sınırları içerisinde bulunan 487 nolu parselin; kırsal yerleşme birimi olması nedeniyle konut ile birlikte tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların da inşa edilebilmesi ve tarımsal üretime katkı sağlanabilmesi için yapılaşma koşulları meskûn alanlarda, mevcut barınma alanları ile buna bağlı müstemilatlar ve hak sahiplerine tahsis edilen sınırlar dikkate alınarak **E:0.80, Yençok:2 Kat** olarak belirlenmiştir. Yola bakan cephelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir. Ayrıca diğer hususlar plan hükümlerinde detaylıca belirtilmiştir.

Yine söz konusu alanda gelime konut alanı olarak belirlenen, mevcutta boş durumda olan kısımlarda yapılaşma koşulları **Ayrık nizam 2 kat, TAKS:0.40, KAKS:0.80** olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 5 metre, diğer cephelerden ise 3 metre olarak belirlenmiştir.

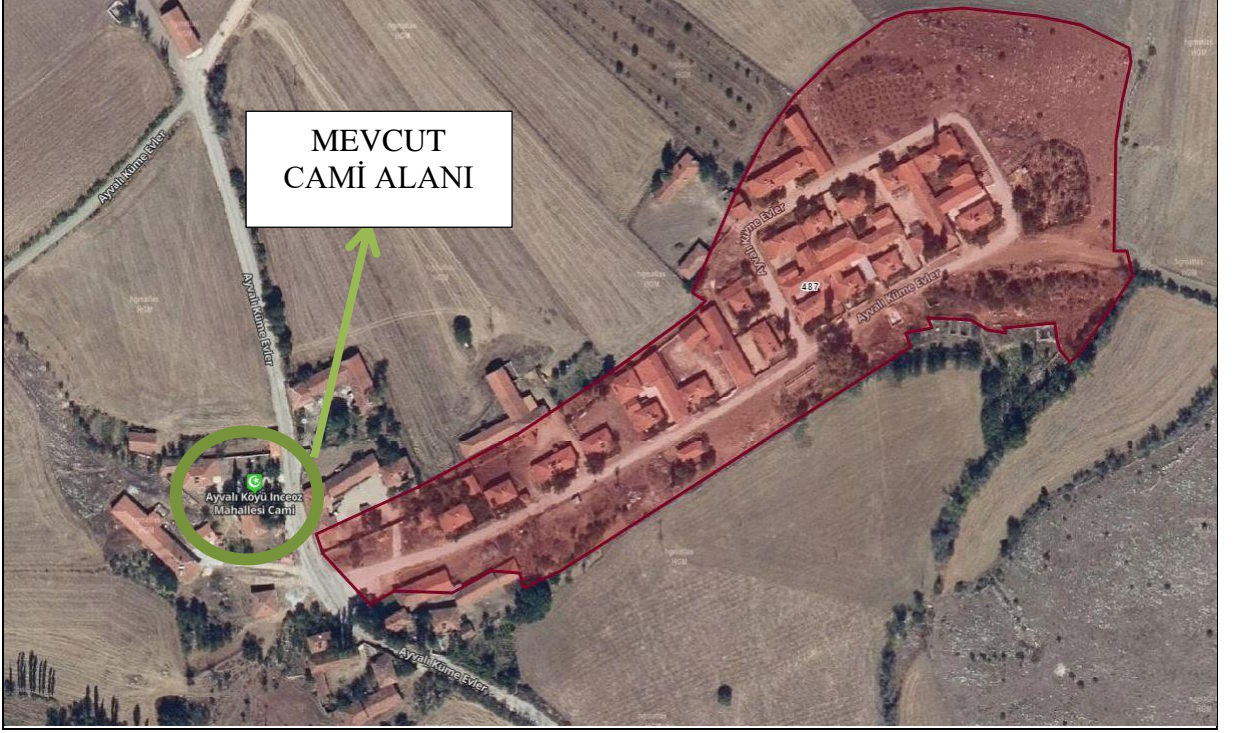
Alanda planlama ile yaklaşık 13.712 metrekare meskun konut alanı, yaklaşık 4.087 metrekare de gelişme konut alanı düzenlenmiştir. **Meskun konut alanı olarak belirlenen alanda** planlama ile 20 hak sahibi için, hak sahiplerinin tahsis sınırları dikkate alınarak **20 adet parsel üretilmesi amaçlanmaktadır**. Gelişme konut alanlarında ise minimum parsel büyüklüğünün 400 metrekare olması ve ortalama 500 metrekarelik **yaklaşık 8 adet parsel oluşturulması hedeflenmektedir. Yani planlama ile alanda toplamda 28 adet parsel olması düşünülmektedir.**

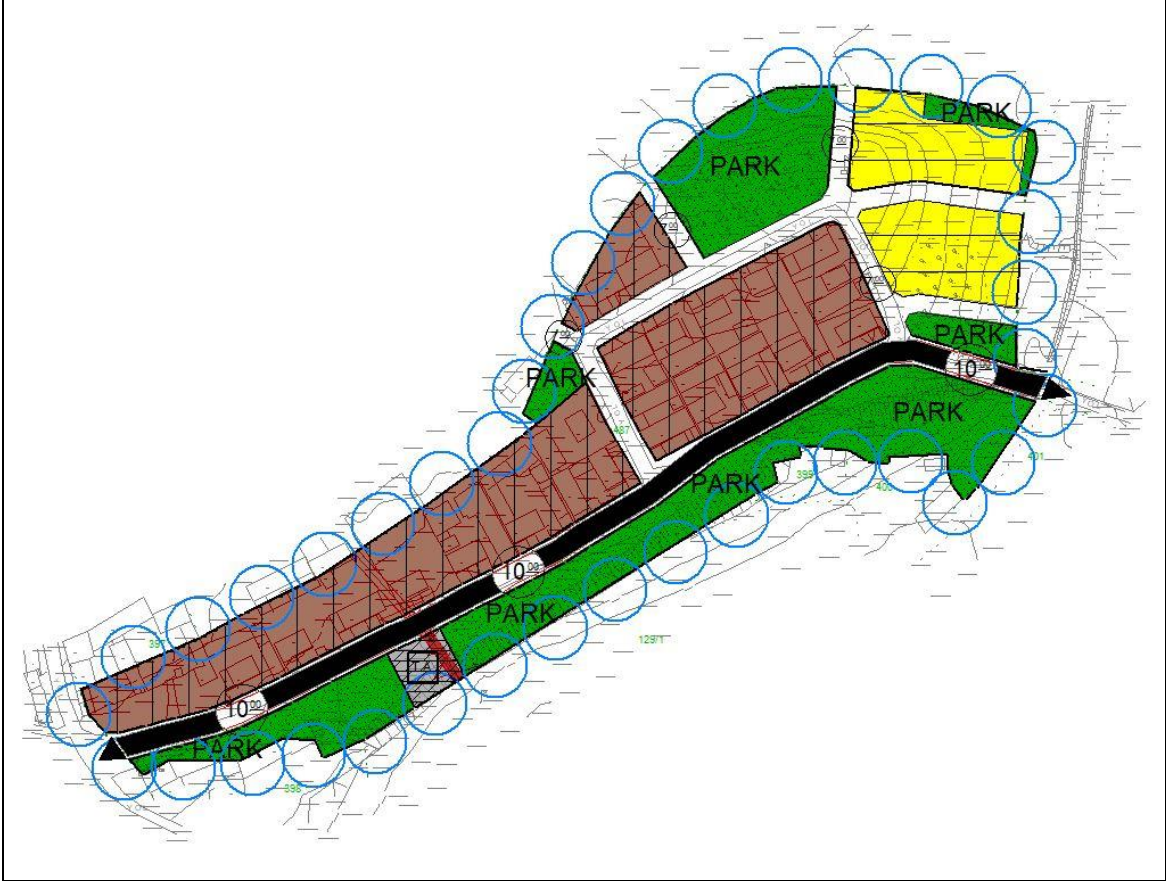
2023 yılı Çorum hane halkı sayısı TÜİK verilerine göre 2.90'dır. Buna göre alanda her parselde bir hane olacağı varsayıldığında **toplamda yaklaşık 82 kişi yaşayacaktır.**

Alanda konut alanlarının açık-yeşil alan ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla muhtarın görüşleri ve arazi yapısı da göz önüne alınarak yaklaşık **11.320 metrekare** park alanı planlanmıştır. Bu alan ilgili mevzuat hükümlerince belirlenen açık-yeşil alan miktarını (ihtiyaç duyulan kişi başı 10 metrekare üzerinden 820 metrekare) fazlasıyla karşılamaktadır.

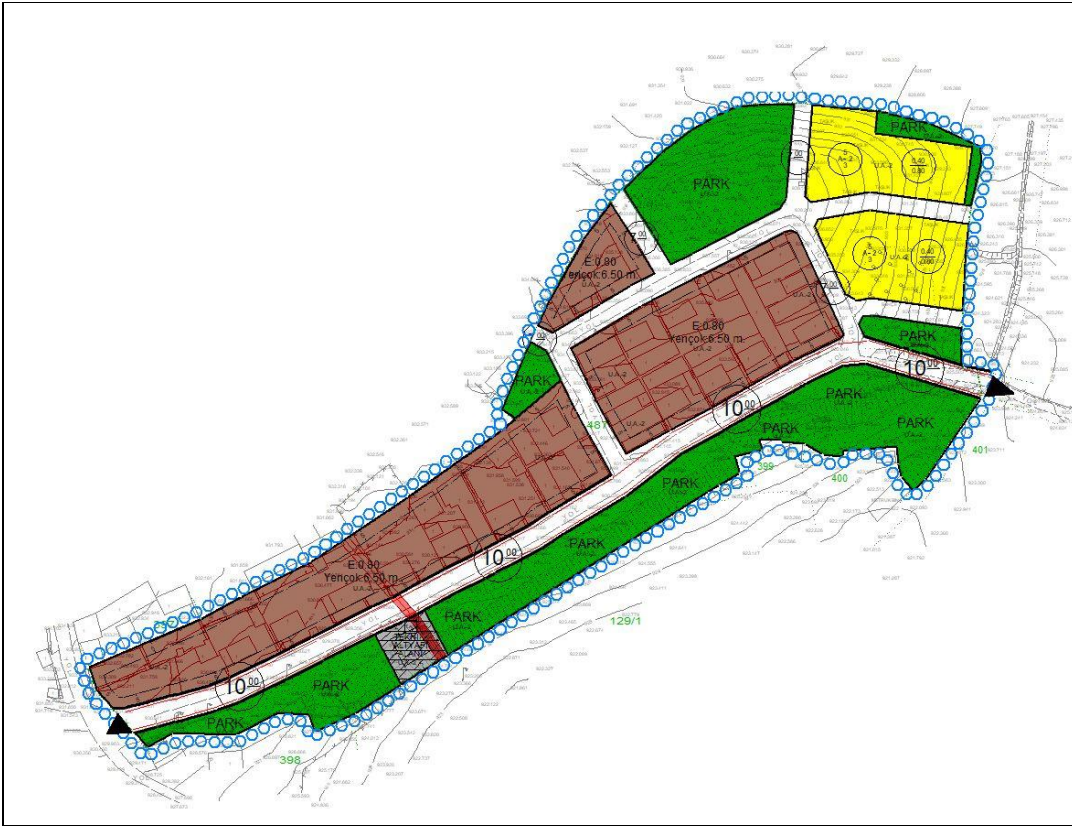
Ayrıca planlama ile alanda yaklaşık 510 metrekarelik kısım Teknik Altyapı alanı olarak planlanmıştır. Bu alan YEDAŞ görüşünde belirtilen enerji nakil hattı dikkate alınarak düzenlenmiştir. Planda enerji nakil hattı da gösterilmiş ve sağlı-sollu 2 metre koruma kuşağı belirlenmiştir.

Plan yapılan alanın kısıtlı olması nedeniyle yeterli sosyal donatı alanları maalesef planlanamamıştır. Söz konusu alanda cami ihtiyacının parselde yaklaşık 100 metre mesafede bulunan mevcut cami alanından karşılanması amaçlanmaktadır. Yapılan analizlerde planlanan bölgenin en uç noktasının planlı cami alanına uzaklığının maksimum 400 metre olduğu anlaşılmıştır.





Resim 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi



Resim 5: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi