

PLAN HÜKÜMLERİ

1/5000 NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

1. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE ÇORUM İLİ, MERKEZ İLÇESİ, AYVALI KÖYÜ, 487 NOLU PARSEL ÜZERİNDE, 7269 SAYILI KANUN KAPSAMINDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI YAPILMASI AMAÇLANMAKTADIR.
2. 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANLARI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
3. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLGİLİ MEVZUATI, SAMSUN-ÇORUM-TOKAT PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, ELEKTRİK PİYASASI KANUNU VE İLGİLİ MERİ MEVZUATI, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ İLE İMAR VE ÇEVRE KANUNUNA DAYANARAK ÇIKARILMIŞ DİĞER YÖNETMELİKLER VE İLGİLİ MEVZUATA UYULACAKTIR.
4. ALANIN DEPREM BÖLGESİ OLMASI NEDENİYLE YAPILARIN PROJELENDİRİLMESİ AŞAMASINDA “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” VE “DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. ÇORUM ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 12.09.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN KRİTERLERE UYULMASI VE ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLERİN İLGİLİ KURUM/KURULUŞLARCA ALINMASI ZORUNLUDUR.

6. YAPILAŞMAYA YÖNELİK HÜKÜMLER VE DİĞER DETAYLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE VAZİYET PLANI İLE BELİRLENECEKTİR.
7. AYRICA YUKARIDA BELİRTİLEN KANUN VE YÖNETMELİKLER DIŞINDA DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLER İLE KURUM GÖRÜŞLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLERİ

1. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE ÇORUM İLİ, MERKEZ İLÇESİ, AYVALI KÖYÜ, 487 NOLU PARSEL ÜZERİNDE, 7269 SAYILI KANUN KAPSAMINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMASI AMAÇLANMAKTADIR.
2. BU PLAN, EKTE VERİLEN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE 5902 SAYILI KANUN, 7269 SAYILI KANUN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ İLE İMAR VE ÇEVRE KANUNUNA DAYANARAK ÇIKARILMIŞ DİĞER YÖNETMELİKLER VE İLGİLİ MEVZUATA UYULACAKTIR.
4. ALANIN DEPREM BÖLGESİ OLMASI NEDENİYLE YAPILARIN PROJELENDİRİLMESİ AŞAMASINDA “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” VE “DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5. ÇORUM ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 12.09.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN KRİTERLERE UYULMASI VE ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLERİN İLGİLİ KURUM/KURULUŞLARCA ALINMASI ZORUNLUDUR.
6. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK ETÜT RAPORU ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILAMAZ İNŞAAT AŞAMASINDA ZEMİN ETÜT RAPORU HAZIRLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
7. 5403 SAYILI “TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU” VE “TARIM ALANLARININ KORUNMASI VE KULLANILMASINA DAİR YÖNETMELİK” GEREĞİ ÇEVREDEKİ TARIM ALANLARI VE SU KAYNAKLARININ ZARAR GÖRMEMESİ İÇİN GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
8. YAPIM AŞAMASINDA “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
9. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ (YOL, SU, ELEKTRİK, KANALİZASYON, ARITMA-FOSSEPTİK) İLGİLİ KAMU KURULUŞLARINCA ARANAN TEKNİK STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.
10. SU KİRLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİ’NDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. YAPILAN YAPI VE ÇEVRESİNDE GEREKSİNİME YANIT VEREBİLECEK ÖLÇEKTE VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİS SU KANALLARI (ŞEBEKESİ) VARSA, TESİSİN PİS SU KANALLARI BU ŞEBEKEYE BAĞLANIR. YOK İSE LAĞIM MECRASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA DAİR YÖNETMELİK’TE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL VEYA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU KANALLARI TESİS EDİLECEK BU ÇUKURLARA BAĞLANIR. PİSSU ÇUKURLARI KESİNLİKLE GÖL VE NEHİRLERE BAĞLANAMAZ.

11. BU PLANIN GENEL OLARAK DÜZENİNİ BOZACAK, PLANIN GENEL AMACINI DEĞİŞTİRECEK NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.
12. OTOPARK İHTİYACI HER BİR PARSELİN KENDİ İÇİNDE KARŞILANACAKTIR.
13. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAK, PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK İNŞAAT VE HAFRİYAT ÇALIŞMALARI SIRASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILDIĞI TAKDİRDE İVEDİLİKLE İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLECEKTİR.
14. BU PLAN HÜKÜMLERİNİN YERİNE GETİRİLMEMESİ HALİNDE SORUMLULUK YAPI SAHİPLERİNE VE DENETİM YETKİSİNE SAHİP İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARA AİTTİR.
15. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İNŞAAT UYGULAMASINDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNDE VERİLEN YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.
16. KONUT ALANLARINDA OLUŞACAK EVSEL NİTELİKLİ ATIK SULAR İLE DİĞER ATIK SULARIN İNSAN VE ÇEVRE SAĞLIĞINA ZARAR VERMEKSİZİN TEKNİĞİNE UYGUN ŞEKİLDE TOPLANMASI UZAKLAŞTIRILMASI VE BERTARAFININ SAĞLANMASI GEREKMEKTEDİR.
17. İMAR PLANI YAPILAN ALANDA İNSANLARIN İÇME VE KULLANMA SUYUNUN 17.02.2005 TARİHLİ VE 25730 SAYILI İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK ESASLARINA GÖRE YETERLİ MİKTARDA TEMİZ İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİN EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
18. PLANLAMA ALANI İÇİNDE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞ YAZILARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. KAMU ORTAK KULLANIMINA AYRILAN YEŞİL ALAN, YOL, KAMU TESİS ALANI VB. DONATI ALANLARI KAMUYA TERK EDİLMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.

MESKUN KONUT ALANLARI

1. MESKUN KONUT ALANLARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ; KONUT, TARIMSAL AMAÇLI DEPO, SAMANLIK, KÖMÜRLÜK, ODUNLUK, GARAJ VB. YAPILAR İÇİN, AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR VE MERDİVENLER DAHİL YAPININ MAHREÇ ALACAĞI YOLDAN EN AZ 5 (BEŞ) METRE OLACAKTIR. ANCAK, PARSELİN YER ALDIĞI KONUT ADASINDAKİ CEPHE HATLARI DİKKATE ALINARAK HAZIRLANACAK BİNA İSTİKAMET KROKİSİ DOĞRULTUSUNDA ÖN BAHÇE MESAFESİNİN BELİRLENMESİNDE RUHSAT VEREN İDARE YETKİLİDİR. YUKARIDA SAYILAN YAPILAR DIŞINDA KALAN, KOKU VE ÇEVRE KİRLİLİĞİNE NEDEN OLABİLECEK AHIR, MANDIRA, AĞIL, TAVUK ÇİFTLİĞİ, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURU VB. YAPILARIN ÖN BAHÇE MESAFESİ HİÇBİR DURUMDA 5 (BEŞ) METREDEN AZ OLAMAZ. BELİRLENEN BU ŞARTLAR YENİ YAPILACAK YAPILAR İÇİN GEÇERLİ OLUP, MEVCUT YAPILARDA BU ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.
2. MESKUN KONUT ALANLARINDA YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ; KONUT, TARIMSAL AMAÇLI DEPO, SAMANLIK, KÖMÜRLÜK, ODUNLUK, GARAJ VB. YAPILAR İÇİN, AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR VE MERDİVENLER DAHİL EN AZ 3 (ÜÇ) METRE OLACAKTIR. ANCAK, YAKLAŞILMAK İSTENİLEN KOMŞU PARSEL CEPHESİNE, ZORUNLU HAVALANDIRMA AMAÇLI (WC, BANYO VB) PENCERE DIŞINDA, BAŞKA BİR PENCERE AÇILMAMASI, AÇIK VE KAPALI ÇIKMA YAPILMAMASI, YAĞMUR SUYUNUN AKINTISININ KOMŞU PARSELE ZARAR VERMEYECEK ŞEKİLDE DRENE EDİLMESİ ŞARTIYLA 3 (ÜÇ) METRELİK MESAFE 1 (BİR) METREYE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR. YUKARIDA SAYILAN YAPILAR DIŞINDA KALAN, KOKU VE ÇEVRE KİRLİLİĞİNE NEDEN

OLABİLECEK AHIR, MANDIRA, AĞIL, TAVUK ÇİFTLİĞİ, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURU VB. YAPILARIN KOMŞU BAHÇE MESAFESİ HİÇBİR DURUMDA 3 (ÜÇ) METREDEN AZ OLAMAZ. BELİRLENEN BU ŞARTLAR YENİ YAPILACAK YAPILAR İÇİN GEÇERLİ OLUP, MEVCUT YAPILARDA BU ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.

3. MESKUN KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL:0.80, Yençok: 2 KATTIR,
4. İNŞAAT EMSALİ NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.

GELİŞME KONUT ALANLARI

1. GELİŞME KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA, İMAR UYGULAMASI İLE OLUŞTURULACAK PARSELLERİN BÜYÜKLÜĞÜ 400 m²'DEN KÜÇÜK OLAMAZ.

2. ÜRETİLEN PARSELLERDE BİR AİLENİN YAŞAMASINA ELVERİŞLİ BİR BİRİM KONUT YAPILABİLİR.

3. GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ; YOLLARDAN 5 (BEŞ) METRE VE KOMŞULARDAN 3 (ÜÇ) METRE OLACAKTIR. ZORUNLU HALLERDE (PARSEL GENİŞLİĞİNİN YETERSİZLİĞİ, MEVCUT YAPILAŞMA, MEYİL DURUMU, DOLGU VE HAFRİYAT GİBİ NEDENLERLE ÇIKAN YÜKSEK MALİYETLER V.B.) GENEL GÖRÜNÜMÜNÜ (SİLÜET) BOZMAYACAK ŞEKİLDE ADA VE ADALAR BAZINDA YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DÜZENLEMeye İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

4. GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI TAKS:0.40, KAKS:0.80, AYRIK NİZAM 2 KATTIR.

5. YAPILARIN YOLA YAKLAŞMA MESAFESİ PLAN NOTLARINDA ÖNGÖRÜLDÜĞÜ ÖLÇÜDE İSE YOLDAN KOTLANDIRMA YAPILIR. AKSİ TAKDİRDE YOLA YAKLAŞMA MESAFESİNİN DAHA FAZLA OLMASI DURUMUNDA KOTLANDIRMA TABİİ ZEMİNDEN YAPILIR. KOTTAN DOLAYI BODRUM KAT TABİİ ZEMİNDE AÇIĞA ÇIKARILAMAZ.

6. ÇATI ARASINDA BAĞIMSIZ BİRİM OLUŞTURULAMAZ VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ ANCAK, ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA SON KOTLA BAĞLANTILI PİYESLER YAPILABİLİR. BU ŞEKİLDE OLUŞTURULAN PİYESLER EMSALE (KAKS) DAHİL DEĞİLDİR.

7. EĞİMLİ PARSELLERDE KOT FARKINDAN DOLAYI EN FAZLA 1 (BİR) KAT KAZANILABİLİR, KOT FARKINDAN DOLAYI KAZANILAN İSKAN VE DEPO AMAÇLI KULLANIMLAR EMSALE DAHİL OLUP; GARAJ, KÖMÜRLÜK, ISI ODASI, MÜŞTEMİLAT VB. KULLANIMLAR EMSALE (KAKS) DÂHİL DEĞİLDİR.

8. YAPILAR; YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İHLAL EDİLMEMEK ŞARTI İLE PARSELİN İSTENİLEN YERİNE YAPILABİLİR.

9. HER BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN 1 ARAÇ OLACAK ŞEKİLDE OTOPARK İHTİYACI PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

10. YAPI İNŞAAT ALANI HESABI NET İMAR PARSELİ ALANI ÜZERİNDEN YAPILIR.

11. PARSELLERİN SINIRLARINA YAPILACAK DUVAR YÜKSEKLİĞİ YÖNETMELİĞİN ÖNGÖRDÜĞÜ YÜKSEKLİĞİ AŞAMAZ.

12. YAPI VE BAHÇE DUVARI CEPHELERİNDE ÇIPLAK BETON TUĞLA, BİRİKET VE BENZERİ DUVAR YÜZEYLER BIRAKILAMAZ.

13. YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ ALINABİLMESİ İÇİN ÇATININ KAPATILMASI, SIVA VE DIŞ CEPHE BOYASININ TAMAMLANMASI ESASTIR.

14. PARSELASYON PLANININ HAZIRLANMASI AŞAMASINDA PLANLA KADASTRAL DURUM ARASINDAKİ SORUNLARI GİDERMEK VE DAHA UYGUN PARSEL ÇÖZÜMLERİ ÜRETMEK AMACIYLA YOL GÜZERGAHI VE GENİŞLİKLERİNİN KORUNMASI ŞARTIYLA 3 METREYE KADAR OLAN DÜZELTMELERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK OLMADAN YAPMAYA PLANIN UYGULANMASINDAN SORUMLU OLAN İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

PARK ALANI :

1. BU ALANLARDA; AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA OTOPARK, SPOR VE OYUN ALANI, UMUMİ HELA, 1 KATI H=4,50 M.'Yİ VE TABAN ALANI KAT SAYISI TOPLAMDA 0,20 GEÇMEMEK, KAYDIYLA; AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK, TRAFİKO, SU DEPOSU GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR.

TEKNİK ALTYAPI ALANI :

1. BU ALANLARDA; KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİKO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK KULLANIŞLARI YER ALABİLİR.