

İÇİNDEKİLER

Harita Listesi	1
Resim Listesi	1
Tablo Listesi.....	1
1.GİRİŞ.....	2
1.1. Mevcut Durum.....	2
1.2. Mülkiyet Durumu	3
2. MEVCUT PLAN DURUMU	4
2.1. 1/100.000 Ölçekli Sinop–Kastamonu–Çankırı Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ..	4
2.2. Mer’i Nazım İmar Planı.....	5
2.3. Mer’i Uygulama İmar Planı.....	6
3. DEPREMSELLİK VE JEOLojİ	7
4. PLAN YAPIM GEREKÇESİ.....	8
4.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	8
4.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	10
5. PLAN NOTLARI	12
5.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Notları.....	12
5.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları.....	12

Harita Listesi

Harita 1. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	3
Harita 2. Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	4
Harita 3: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	5
Harita 4. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli uygulama İmar Planındaki Durumu	6
Harita 5. Türkiye Deprem Haritası.....	7
Harita 6. Proje Alanı Depremsellik Durumu.....	7
Harita 7. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	9
Harita 8. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	11

Resim Listesi

Resim 1. Merkez İlçesinin Çankırı İlindeki Konumu	2
Resim 2. Proje Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü.....	2

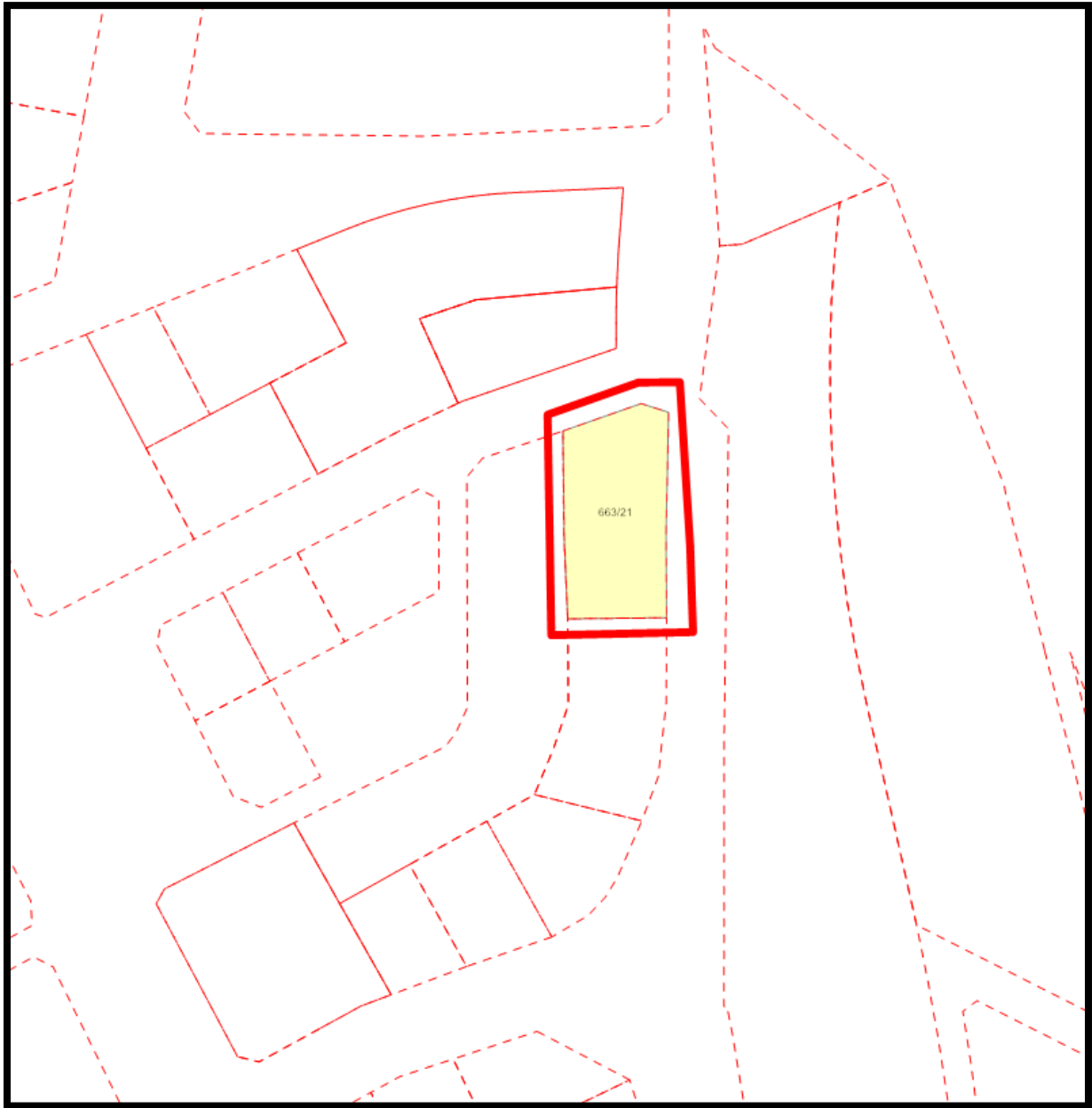
Tablo Listesi

Tablo 1. 1/1000 ölçekli Mer'i Revizyon Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı.....	6
Tablo 2. Öneri 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Kullanımları.....	9
Tablo 3. Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Kullanımları.....	11

Plan değişikliği alanı, Esentepe Caddesi güneyinde ve Acı Çay'ın batısında olup, toplam yaklaşık 0.20 hektar büyüklüğündedir.

1.2. Mülkiyet Durumu

İmar Planı değişiklik teklifine konu alan; Çankırı İli, Merkez İlçesi, Buğdaypazarı Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup yaklaşık 2.048,16 m² büyüklüğündedir. Söz konusu alan, G31-D-18-B-1-A ve G31-D-18-B-1-B rumuzlu paftalar içerisinde konumlanmaktadır. Harita 1'de planlama alanı mülkiyet durumu gösterilmiştir.



Harita 1. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

2. MEVCUT PLAN DURUMU

2.1. 1/100.000 Ölçekli Sinop–Kastamonu–Çankırı Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

TC Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 13.07.2007 tarihinde onaylanan ve 23.01.2008 tarihinde askı sonrası onayı yapılan Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın (ÇDP) G31 No.lu paftasında Çankırı İl Özel İdaresince teklif edilen kentsel gelişme amaçlı ÇDP Değişikliği 11.11.2008 tarihli ve 27051 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelik, 4856 sayılı Kanunun 2(h) ve 10(c) maddeleri ile 2872 sayılı Kanunun 9(b) maddesi uyarınca 26.11.2010 tarihinde onanmıştır.



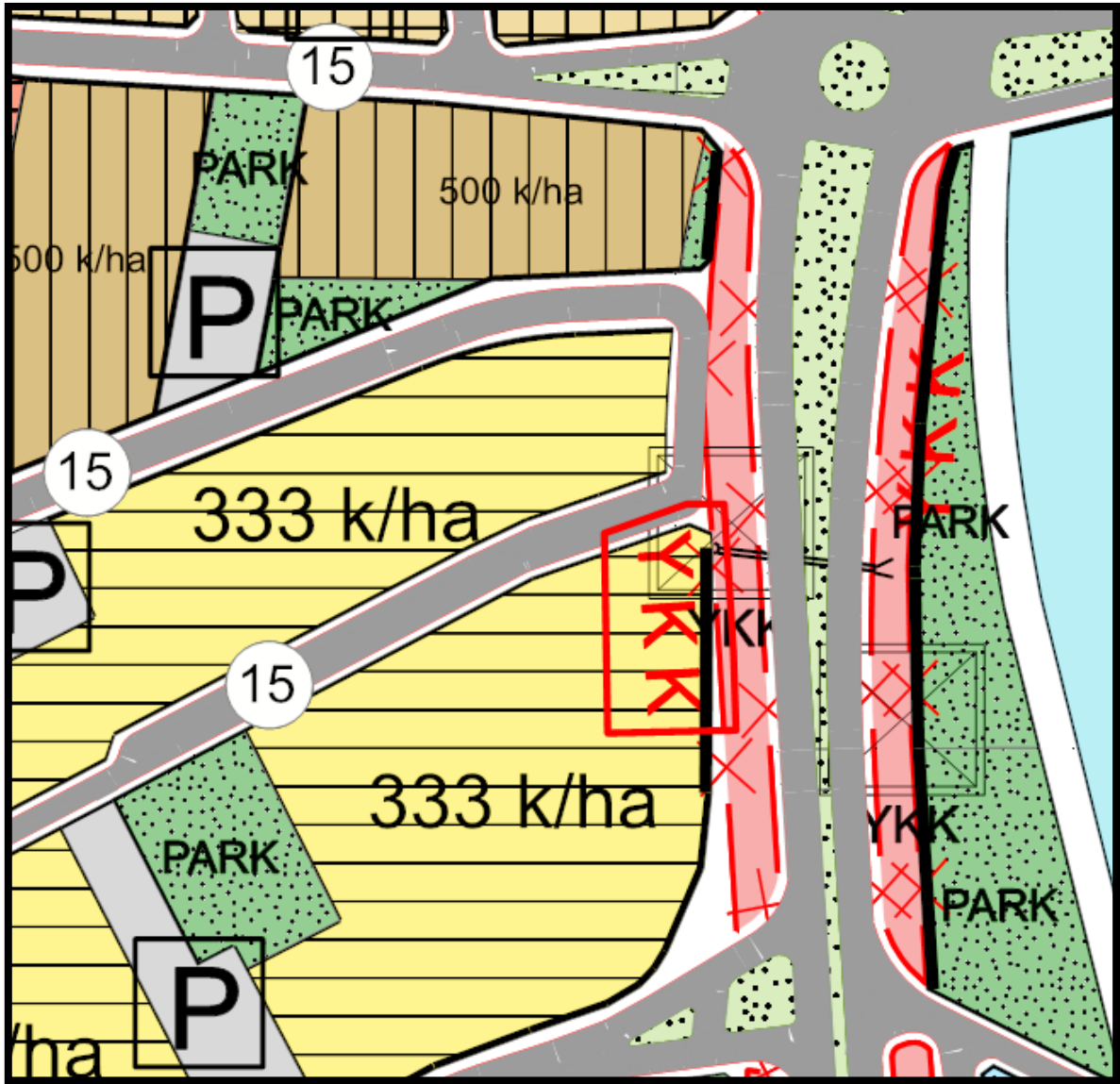
Harita 2. Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

İmar Planı değişikliği teklifine konu alan; 1/100.000 ölçekli Sinop-Kastamonu-Çankırı Bölgesi Çevre Düzenin Planı lejantında “Kentsel Yerleşim Alanı” olarak plan kararı getirilmiştir.

2.2. Mer’i Nazım İmar Planı

Çankırı Belediyesi’nin 07.03.2022 tarih ve 67 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan Çankırı İli Merkez İlçesi 1/5000 ölçekli Mer’i Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında, imar planı teklifine konu olan alanlar Harita 3’te gösterilmiştir.

Söz konusu alan sınırları içerisinde; “Gelişme Konut Alanı (yüksek)” kullanımı yer almaktadır.



Harita 3: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

2.3. Mer'i Uygulama İmar Planı

Çankırı Belediyesi'nin 10.04.2023 tarih ve 94 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan Çankırı İli Merkez İlçesi 1/1000 ölçekli Mer'i Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, imar planı teklifine konu alan Harita 4'te gösterilmiştir.

Söz konusu alanda “Gelişme Konut Alanı” kullanımları yer almaktadır.

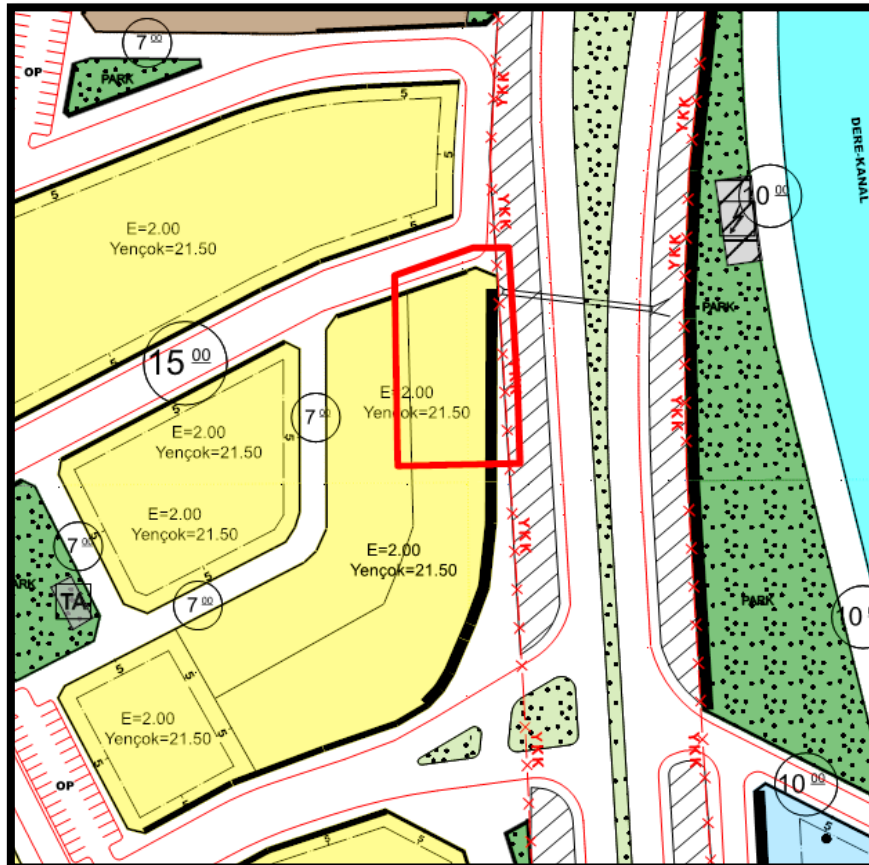
Planlama alanının yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki alan dağılımı incelendiğinde; söz konusu alanda 1.269,70 m² Gelişme Konut Alanı yer almaktadır.

Mer'i planda Gelişme Konut Alanları yapılaşma koşulları E:2.00, Yençok:21,50 m olarak yapılaşma kararı getirilmiştir.

Tablo 1. 1/1000 ölçekli Mer'i Revizyon Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

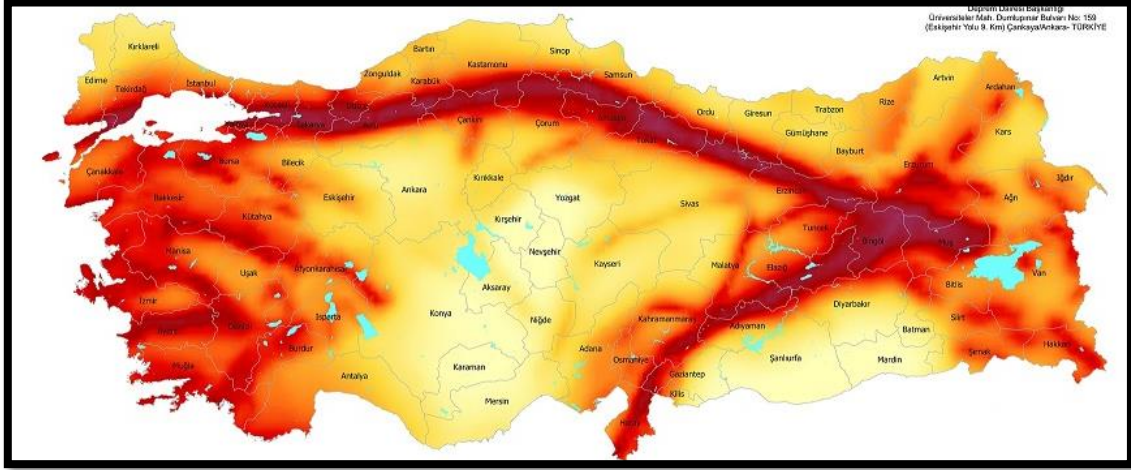
MER'İ ALAN KULLANIMLARI	
KULLANIM	ALAN (m ²)
Gelişme Konut Alanı	1.269,70

Harita 4. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli uygulama İmar Planındaki Durumu



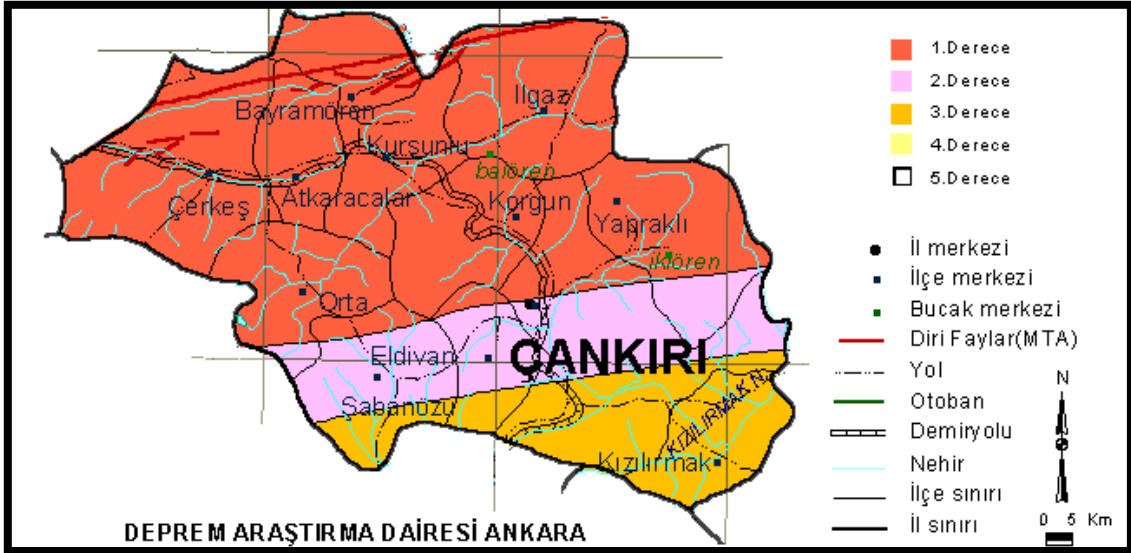
3. DEPREMSELLİK VE JEOLojİ

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmî Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası”na göre deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir.



Harita 5. Türkiye Deprem Haritası

Çankırı İlının kuzey kısmı 1. Derece Deprem Bölgesinde, merkez kısmı ise 2. Derece Deprem Bölgesinde güney kısmı ise 4. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır.



Harita 6. Proje Alanı Depremsellik Durumu

4. PLAN YAPIM GEREKÇESİ

Çankırı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04.06.2026 tarih ve 77549 sayılı yazısı ile Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü'nün 04.06.2026 tarih ve E-39659840-000-77450 sayılı yazısı doğrultusunda, Çankırı ili, Merkez ilçesi, Buğdaypazarı Mahallesi, 663 ada 21 parselde 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu yazılarda, parselin kuzeydoğu kısmından altyapı tesislerinin geçtiği belirtilmiş olup, altyapı tesislerinin plan kararlarıyla uyumlu hale getirilmesi ve kamulaştırma maliyetlerinin önlenmesi amacıyla plan değişikliği yapılması gerekli görülmüştür.

4.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

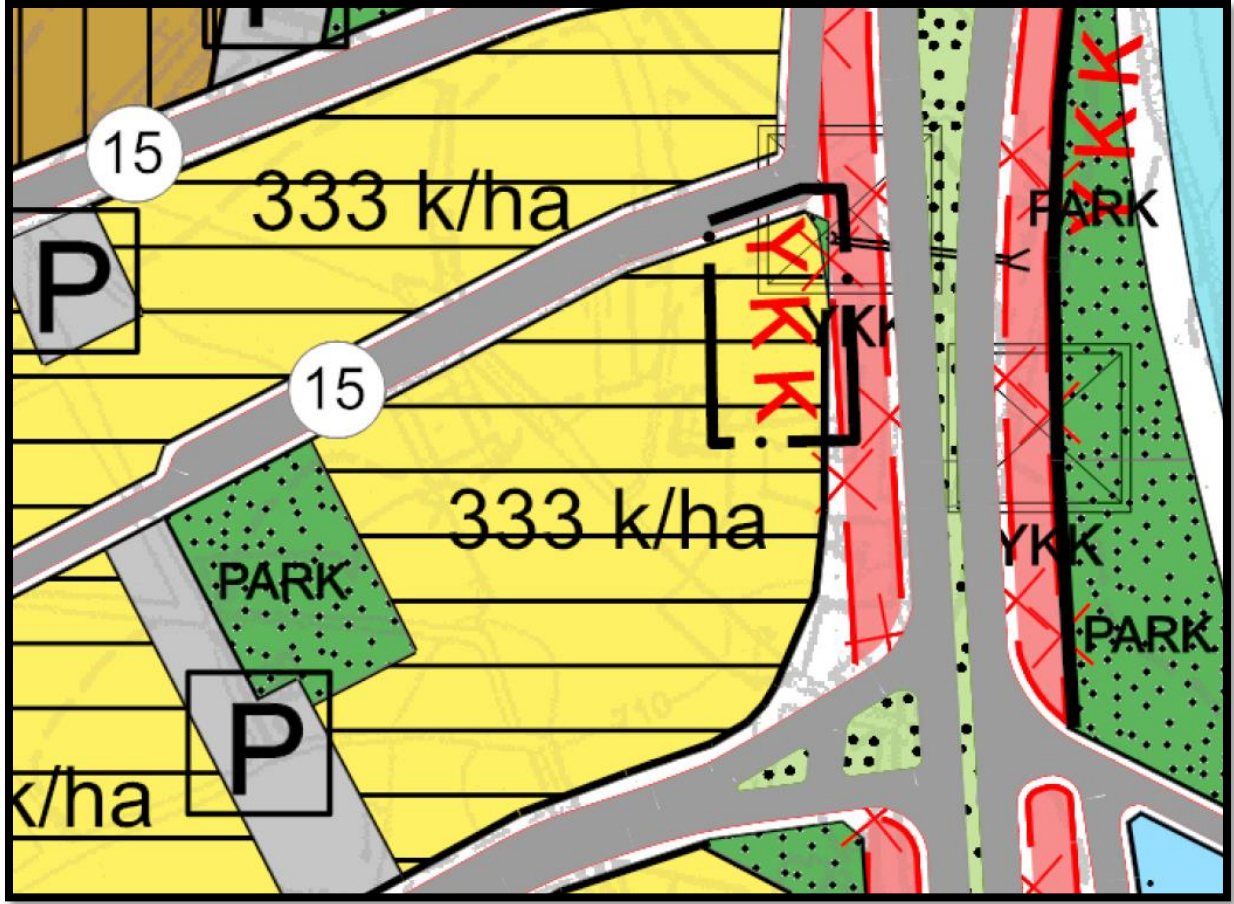
Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile Çankırı ili, Merkez ilçesi, Buğdaypazarı Mahallesi, 663 ada 21 parsel üzerinden ve yakınından geçen altyapı tesislerinin plan kararları kapsamında değerlendirilmiştir.

Meri nazım imar planında söz konusu parsel “Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” yer almakta olup, plan değişikliği kapsamında parselin mevcut kullanım kararı korunmuştur. Altyapı tesislerinin oluşturduğu teknik gereklilikler doğrultusunda yapılan düzenleme ile parselin nazım plan kararları bütünlüğü değiştirilmemiş, yalnızca alt ölçekli plan kararlarına yön verecek şekilde adakenarında düzenleme yapılmıştır.

Plan değişikliği ile parselin mevcut Konut Alanı kullanımı devam ettirilmiş olup, nüfus artışına neden olacak yeni bir kullanım kararı getirilmemiştir. Bu doğrultuda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, altyapı tesislerinin plan kararlarıyla uyumlu hale getirilmesi, kamu yararının sağlanması ve uygulamada ortaya çıkabilecek teknik sorunların önlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Plan değişikliğine ilişkin kararlar Harita 7’de, öneri alan kullanım dağılımları Tablo 2’de gösterilmiştir.

Harita 7. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Yapılan plan değişikliğinde toplam 1269,70 m² büyüklüğünde alanın 1226,70 m² alan Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı ve 43 m² alan ise Park alanıdır.

Tablo 2. Öneri 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Kullanımları

ALAN KULLANIMLARI	
KULLANIM	ALAN (m ²)
Gelişme Konut Alanı	1.226,70
Park	43
Toplam	1.269,70

4.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Çankırı ili, Merkez ilçesi, Buğdaypazarı Mahallesi, 663 ada 21 parsel üzerinden ve yakınından geçen altyapı tesislerinin plan kararları kapsamında değerlendirilmiştir.

Meri uygulama imar planında 1.269,70 m² büyüklüğündeki parsel, Konut Alanı kullanımında kalmakta olup E:2.00 ve Yençok:21.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. Plan değişikliği kapsamında, parselin kullanım amacı korunmuş olup altyapı tesislerinin oluşturduğu teknik gereklilikler doğrultusunda yapılaşma koşulları yeniden düzenlenmiştir.

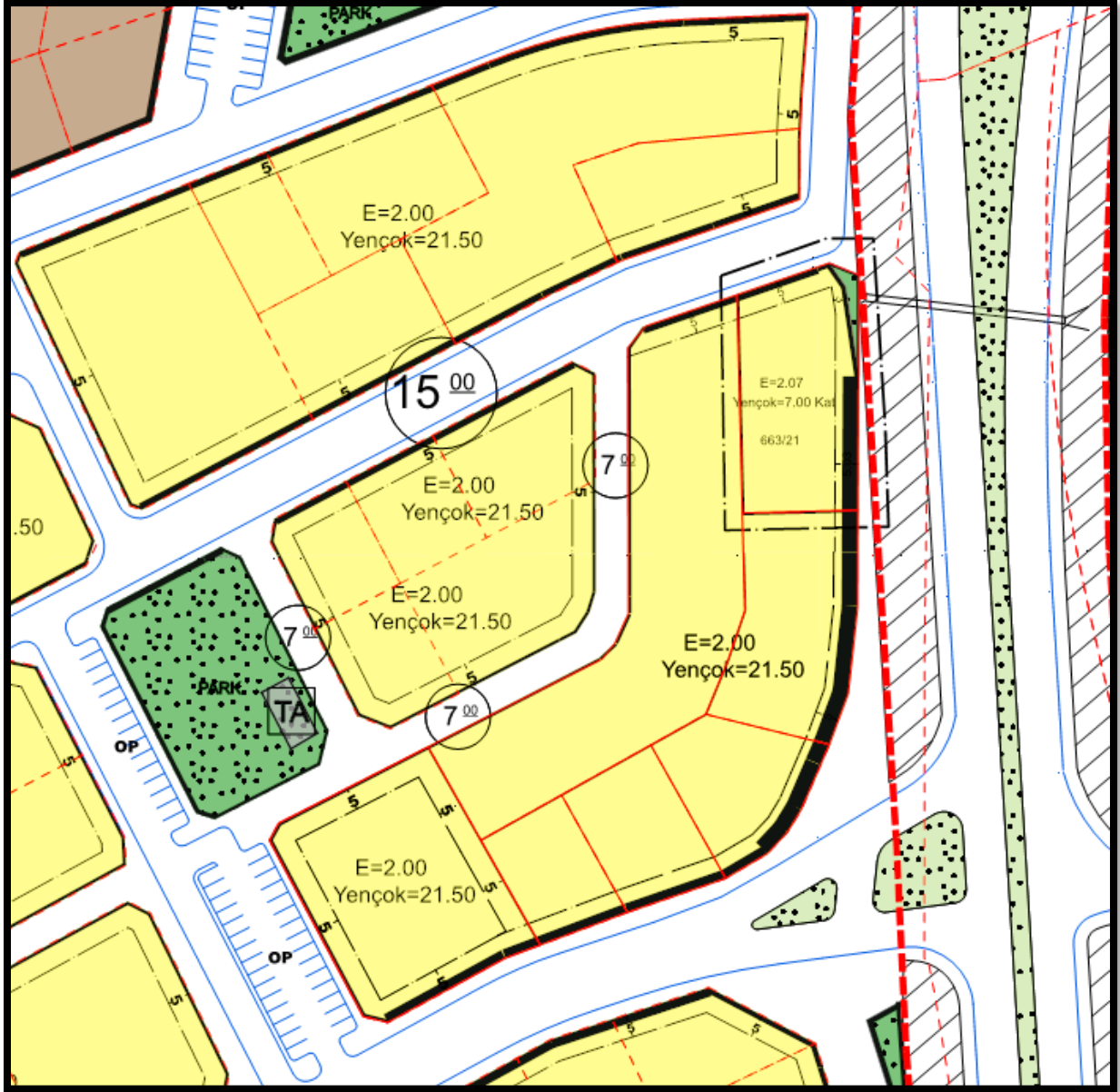
Bu kapsamda, parselin yapılaşma hakkının korunabilmesi amacıyla inşaat alanı hesabı 1.226,70 m² üzerinden değerlendirilmiş ve yapılaşma koşulu E:2.07, Yençok:7 Kat olarak belirlenmiştir. Ayrıca yapı taban alanında meri plandaki kullanım imkânının korunabilmesi amacıyla yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde yeniden düzenlenmiştir.

Yapılan uygulama imar planı değişikliği ile parselin mevcut kullanım kararı ve yapılaşma hakkı korunmuş olup, düzenleme sonucunda herhangi bir nüfus artışı oluşturulmamıştır.

Yapılan plan değişikliği kapsamında, alan kullanım dağılımları; Gelişme Konut Alanı 1.226,70 m² ve Park Alanı 43 m² olarak belirlenmiştir.

Tarafımızca hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Çankırı ili, Merkez ilçesi, Buğdaypazarı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan plan değişikliği Harita 8’de, plan değişikliğine konu alan kullanımları Tablo 3’de gösterilmiştir.

Harita 8. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Tablo 3. Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Kullanımları

ALAN KULLANIMLARI	
KULLANIM	ALAN (m²)
Gelişme Konut Alanı	1.226,70
Park	43
Toplam	1.269,70

5. PLAN NOTLARI

5.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Notları

1. Meri'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri Geçerlidir.
2. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.

5.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları

1. Meri'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri Geçerlidir.
2. Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine uyulması zorunludur.

NIHAT YILDIZ

Şehir ve Bölge Plancısı