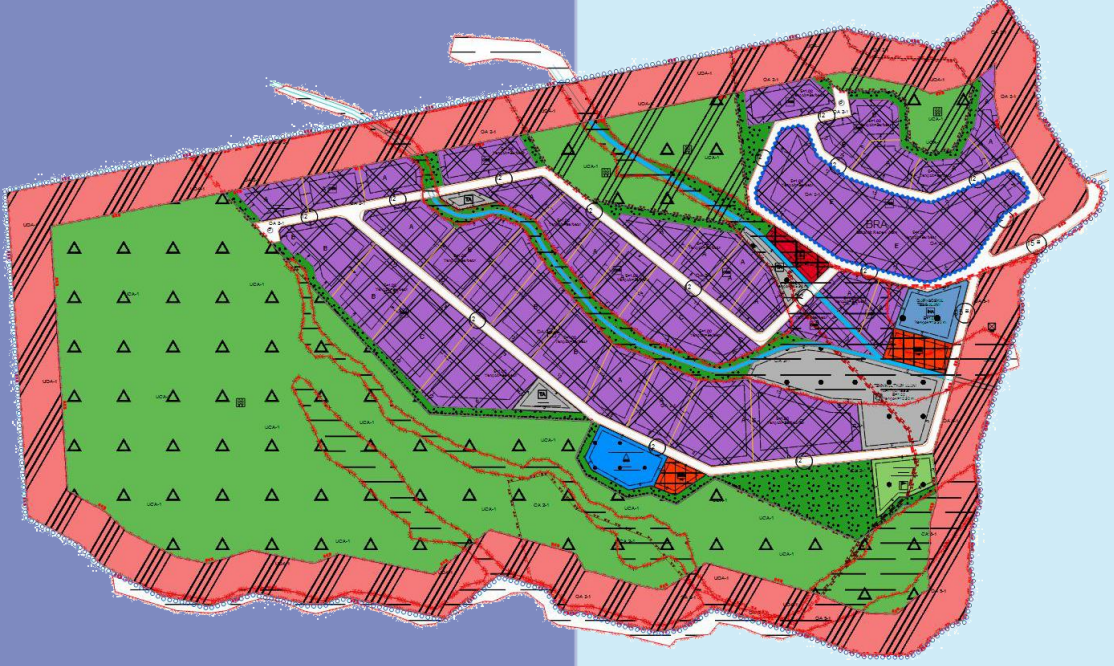




**İSKİLİP (Çorum)
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
İMAR PLANI AÇIKLAMA
RAPORU
1/5000-1/1000**



PLANEVİ ŞEHİRCİLİK SEYDİHAN ÇAMUR
PLANLAMA LTD. ŞTİ.
TANIRI BEKİR PAZARCIK 6644
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 27114 / Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 27114 / Şişli / İstanbul
Tic. Sic. No: 27114 / Şişli / İstanbul

Abdurrhman İSTANBULLUOĞLU

Yönetim Kurulu Üyesi



İsmail ÇİZİKCİ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

İskilip (Çorum) Organize Sanayi Bölgesi'ne ait -7+3- adet paftadan ibaret 1/1000-1/5000 ölçekli İmar Planı Plan AÇIKLAMA RAPORU incelendi. 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4. Maddesi uyarınca .././.... Tarih ve ... Sayılı Genel Müdürlük Makamının kararı ile onandı.

.././....

SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü

Plan İşlem Numarası (PİN): NIP- / UIP-
2025
HAZIRLAYAN

TABLolar	ii
GRAFİKLER	ii
ŞEKİLLER	ii
1. ANALİZ	1
1.1. OSB'NİN ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ YERİ	1
1.2. NÜFUS YAPISI	2
1.3. EKONOMİK YAPI	4
1.4. KENTTE BULUNAN ÖNEMLİ OSB VE DİĞER SANAYİ ALANLARI	5
1.5. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	5
2. PLANLAMA EŞİKLERİ	6
2.1. YER SEÇİMİ VE SINIRLAR	6
2.2. JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI	7
3. PLANLAMA ÇALIŞMASI	18
3.1. GENEL DEĞERLENDİRME	18
3.2. PLAN KARARLARI	19
İSKİLİP (Çorum) ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ İMAR PLANI PLAN NOTLARI	25

TABLolar

Tablo 1: Seçilmiş Sayım Yıllarına Göre Nüfus ve Nüfus Artış Hızları.....	3
Tablo 2: Çorum İskilip OSB Ortak Kullanım Alanları	23
Tablo 3: Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu.....	23
Tablo 4: Sanayi Parselleri Tablosu	24
Tablo 5: OSB Parselleri Çekme Mesafeleri.....	28

GRAFİKLER

Grafik 1: Seçilmiş Sayım Yıllarına Göre Çorum'un Nüfus Gelişimi (1965-2023).....	3
Grafik 2: Seçilmiş Sayım Yıllarına Göre Çorum'un Nüfus Artış Hızları (1965-2023).....	4

ŞEKİLLER

Şekil 1: Planlama Alanının Ülke Bölge İçindeki Yeri	1
Şekil 2: Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü	2
Şekil 3: Planlama Alanının Yer Aldığı Karayolu Haritası	6
Şekil 4: Planlama Alanının Deprem Kuşakları Haritasındaki Yeri.....	7
Şekil 5: Jeolojik Etüt Sınırı (1. Çalışma Sınırları)	8
Şekil 6: Jeolojik Etüt Sınırı (2. Çalışma Sınırları)	13
Şekil 7: Planlama Alanı Sınırları	18
Şekil 8: Planlama Alanının Topografik Yapısı	19
Şekil 9: Öneri İskilip (Çorum) Organize Sanayi Bölgesi İmar Planı	24

FOTOĞRAFLAR

Fotoğraf 1: Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası (1. Çalışma).....	8
Fotoğraf 2: Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası (2. Çalışma).....	14
Fotoğraf 3: T.C Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü Kurum Görüşü Yazısı	20
Fotoğraf 4: T.C Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü 2. Kurum Görüşü Yazısı.....	21



1. ANALİZ

1.1.OSB'İNİN ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ YERİ

PLANLAMA ALANININ TANITILMASI

Planlama alanının bulunduğu Çorum ili; Orta Karadeniz Bölümünün iç kısmında 34 derece 04 dk. 28 sn. doğu boylamları ile 39 derece 54 dk.20 sn. kuzey enlemleri arasında konumlanmaktadır ve doğusunda Amasya, güneyinde Yozgat, batısında Çankırı, kuzeyinde Sinop, kuzeydoğusunda Samsun ve güneybatısında Kırıkkale illeri bulunmaktadır. Yüzölçümü 12.820 km²'dir.

Çorum ilinin deniz seviyesinden ortalama yüksekliği (rakımı) 801 m.dir. Çorum kent merkezi; Ankara'ya 244, İstanbul'a 608, Amasya'ya 92, Sinop'a 294, Samsun'a 172, Tokat'a ise 188 km. mesafededir.

Yaklaşık 45,92 ha. büyüklüğündeki planlama alanı, Çorum-Kastamonu karayolunun üzerinde konumlanan İskilip ilçesinin güneybatısında İskilip yerleşimine 7,4 km mesafede yer almaktadır. (Şekil 1).

Şekil 1: Planlama Alanının Ülke Bölge İçindeki Yeri



Kaynak: Büro Çalışmaları

Şekil 2: Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü



İKLİM

Çorum ili Karadeniz ikliminin hakim olduğu topraklar ile İç Anadolu ikliminin hakim olduğu topraklar arasında geçiş yeri olarak konumlanmaktadır. Genel olarak yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve yağışlıdır. İlbaharı kısa, sonbaharı uzun geçen Çorum ilinde en sıcak aylar temmuz-ağustos, en soğuk aylar ocak-şubatır. Kuzeyden güneye doğru gidildikçe iklim sertleşir. En fazla yağış mayıs ayında düşer. Yıllık ortalama nisbi nem oranı %65'tir. Kar yağışları, genellikle kasım-nisan ayları arasında olur. Genellikle kara iklimi hüküm sürer. Yazları meydana gelen sıcak ve kavurucu rüzgâr tarım alanları için zararlıdır. Kışın kuzeyden yıldız rüzgârı, ilbaharda ise güneybatıdan lodos rüzgârı eser.

1.2. NÜFUS YAPISI

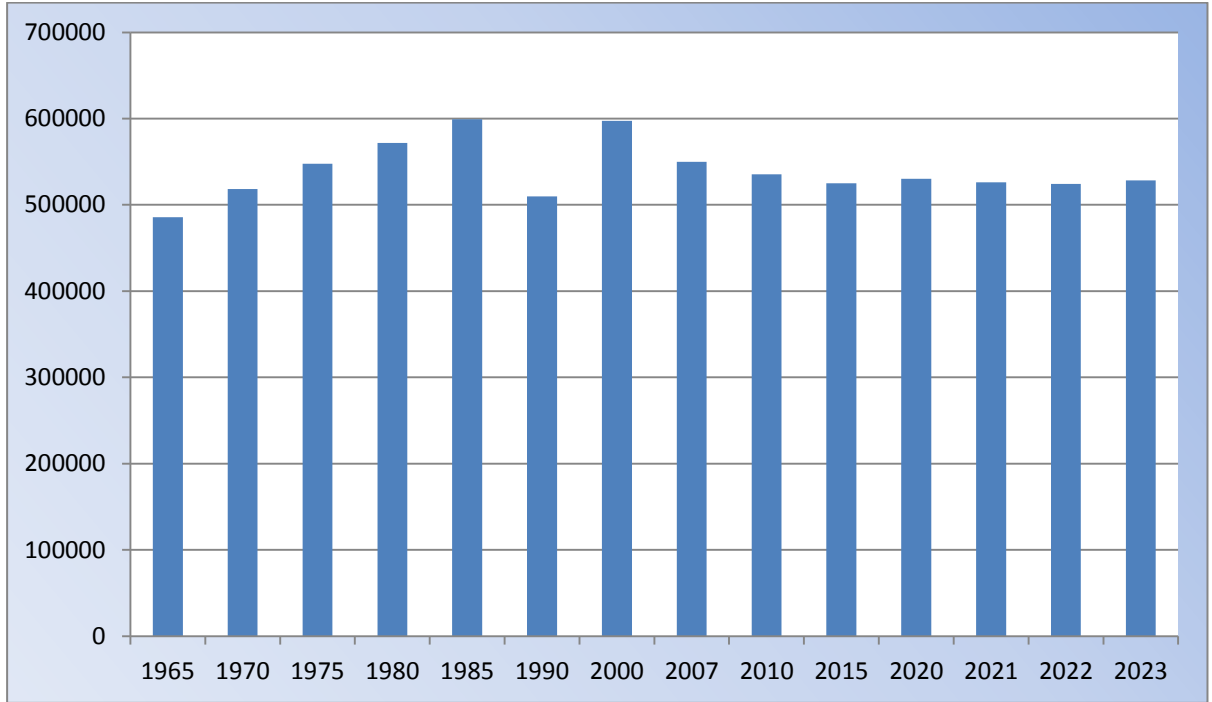
Çorum'un 1965 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 485.567 kişi iken, son 58 yılda artarak 2023 yılında 528.351'e yükselmiştir. 1965-1970 döneminde ilin yıllık nüfus artış hızı %13,07 iken, 2015-2020 dönemine kadar artış hızında eksili değerlere düşüldüğü görülmüştür. 2015-2020 döneminden sonra nüfus artış hızında yine eksili değerlerin

görüldüğü ilde 2023 yılında nüfusta artış gözlemlenmiştir.

Tablo 1: Seçilmiş Sayım Yıllarına Göre Nüfus ve Nüfus Artış Hızları

Yıllar	ÇORUM		TÜRKİYE	
	Nüfus (Kişi)	Nüfus Artış Hızı (%)	Nüfus Miktarı	Nüfus Artış Hızı (%)
1965	485.567	-	31.391.421	-
1970	518.366	13,07	35.605.176	25,19
1975	547.580	10,97	40.347.719	25,01
1980	571.831	8,67	44.736.957	20,65
1985	599.204	9,35	50.664.458	24,88
1990	509.863	3,53	56.473.035	21,71
2000	597.365	-4,14	67.803.927	36,57
2007	549.828	-11,85	70.586.256	5,75
2010	535.405	-8,86	73.722.988	14,49
2015	525.180	-3,86	78.741.053	13,17
2020	530.126	1,87	83.614.362	12,01
2021	526.282	-7,28	84.680.273	12,67
2022	524.130	-4,10	85.279.553	7,05
2023	528.351	8,02	85.372.377	1,09

Grafik 1: Seçilmiş Sayım Yıllarına Göre Çorum'un Nüfus Gelişimi (1965-2023)



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Grafik 2: Seçilmiş Sayım Yıllarına Göre Çorum'un Nüfus Artış Hızları (1965-2023)



Kaynak: TÜİK'ten alınan veriler doğrultusunda Planevi Şehircilik Planlama tarafından oluşturuldu.

1.3. EKONOMİK YAPI

Çorum ilinin ekonomisinin temelini tarım ve hayvancılık oluşturmaktadır. Küçük ölçekli sanayi kuruluşları da son yıllarda ilçe ekonomisinde önem kazanmıştır. Bölge ölçeğinde Çorum ili hem kentsel hem de kırsal nitelikler barındırarak üst kademesinde yer alan tüketici durumdaki kentler ve alt kademesinde yer alan üretici kırsal kentler arasında artı ürünlerin toplanılarak tüketici kentlere iletiildiği bir pazar yeridir. Çorum ili özellikle dericilik, bakırcılık ve demircilik, dokumacılık alanlarında etkin bir pazardır.

TARIM

İlde faal nüfusun % 85'i tarım sektöründe çalışır. Orta Anadolu ile Karadeniz geçit bölgesinde yer alan ilde, bulunduğu bölgedeki hakim olan kışları soğuk ve yazları sıcak ve kurak step iklimine uygun olacak şekilde hububat ziraatı ön plânda gelir. Buğday ve arpa önemli bir üretim potansiyeline sahiptir. Kızılırmak'ın suladığı alanda pirinç tarımı yapılır. Patates, mısır, fasulye, çavdar, kendir, yem bitkileri ve diğer sebzelerin ekimi yapılırken nohut, mercimek, şekerpancarı, ayçiçeği, soğan, keten ve kenevir de bol yetiştirilir. Meyve olarak kavun, karpuz, ceviz, armut, ayva, kayısı, kiraz, erik ve elma yetişir. Ahmet Bey, Çatalkara ve Tokat, Narince sofralık üzümleri meşhurdur.

HAYVANCILIK

İlde tarımla uğraşan her ailede hayvancılık yapıldığı görülmektedir. Bunun hâricinde toplu işletmeler kurulmakta, özellikle tavukçuluk her geçen gün ilerlemektedir. 10.000 tavuk kapasiteli 5 işletme, 15.000 tavuk kapasiteli 2 işletme, 20.000 tavuk kapasiteli 2 işletme, 50.000 tavuk kapasiteli ise 1 işletme açılmıştır. Koyun, kıl keçisi, tiftik keçisi, manda ve sığır beslenir. Çorum ilinde arıcılık günden güne gelişme göstermektedir.

MADENCİLİK

Yeraltı kaynakları çok zengin olan Çorum'da maden işletmesi büyük sermaye gerektirdiği için, özel teşebbüsçe işletilen maden çeşitleri çok azdır. Çorum ilinde kömür

madeni oldukça fazladır. Osmancık, İskilip, Bayat hattı zengin linyit yatakları ile kaplıdır. Bu hat üzerinde Türkiye Kömür İşletmelerince işletilen Alpagut Dodurga linyitleri Çorum ve çevresinin kömür ihtiyacını karşılamaktadır. Altı bin dekar işletme alanına sâhip Alpagut Dodurga Linyitleri İşletmesi 1964 yılında üretime geçmiştir. Henüz işletilmeyen MTA tarafından tespit edilen madenler şunlardır: 300.000 ton tuz rezervi, 200 ton pirit rezervi, 200 ton bakır rezervi ve daha başka madenler mevcuttur.

SANAYİ

Çorum sanayileşme açısından diğer sektörlerle oranla geri kalmış illerimizdendir. İmalat sanayinin il ekonomisindeki payı çok fazla değildir. Çorum'da 19 adet un fabrikası, 46 adet tuğla ve kiremit fabrikası bulunmaktadır. 1957'de üretime geçen ve bugün 1200 ton kapasiteli olan çimento fabrikası İlin ilk devlet yatırıdır. Çorum ilinde 100 tanesi özel sektöre, 2 tanesi kamu sektörüne ait olan 102 adet fabrika mevcuttur. Çorum ilinde alışılmış sanayi kolları dışında deterjan, emaye, kâğıt, ağaç parke, fermuar, makarna, bulgur ve tereyağı fabrikası mevcuttur. El sanatlarından ise bakırcılık yaygındır.

1.4. KENTTE BULUNAN ÖNEMLİ OSB VE DİĞER SANAYİ ALANLARI

Çorum kent merkezi içerisinde; çeşitli konularda sanayi üretiminin yapıldığı Organize Sanayi Bölgeleri, Sanayi Bölgeleri ve Küçük Sanayi Siteleri bulunmaktadır. Çorum'da Çorum Organize Sanayi Bölgesi, Osmancık Organize Sanayi Bölgesi ve Sungurlu Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır.

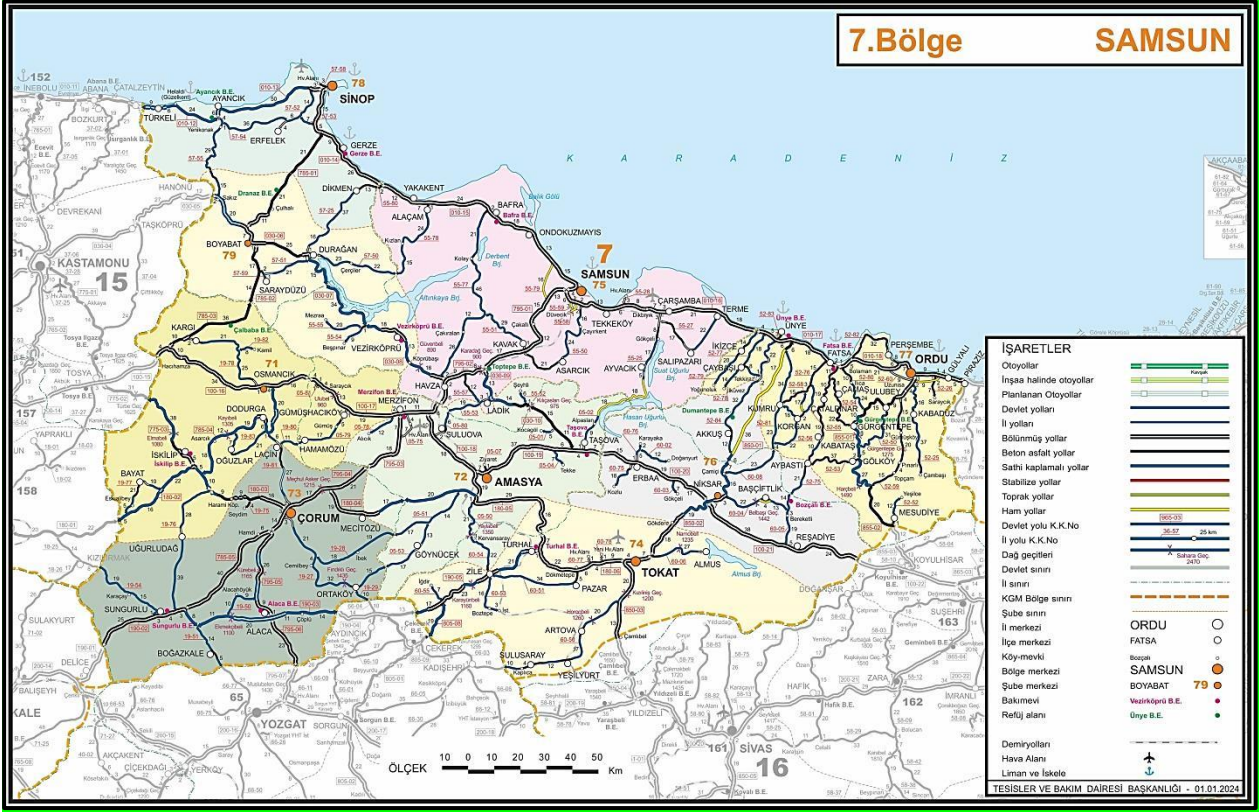
Çorum OSB 1977 yılında mevcut bölgede 260, 1997 yılında ise Tevsii Alanda 177 hektar 2006 yılında 13 ve 2008 yılında 215 hektar olmak üzere toplam 665 hektar alan üzerine kurulmuştur. Mevcut Bölgede 74, Tevsii Alanda 51,13 hektarlık ilave alanda 1 parsel ve 215 hektarlık ilave alanda 130 parsel olmak üzere toplam 256 adet sanayi parseli bulunmaktadır. Çorum OSB, Karma Organize Sanayi Bölgesi'dir ve bölgede makine, ziraat aletleri, gıda, plastik ve elektro plastik ürünler, medikal ürünler, orman ürünleri, kimya sanayi, seramik, mermer, ısı yalıtım, prefabrik yapı elemanları, döküm, oto yan sanayi, tekstil, mobilya ve metal sanayi gibi tesisler yer almaktadır.

1.5. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Çorum İli; Karadeniz Bölgesi ve İç Anadolu Bölgesi'ni bağlayan karayolu üzerinde bulunmaktadır. Planlama alanı Çorum Merkez'e 41 km, İskilip ilçesine ise 7,4 km mesafededir.



Şekil 3: Planlama Alanının Yer Aldığı Karayolu Haritası



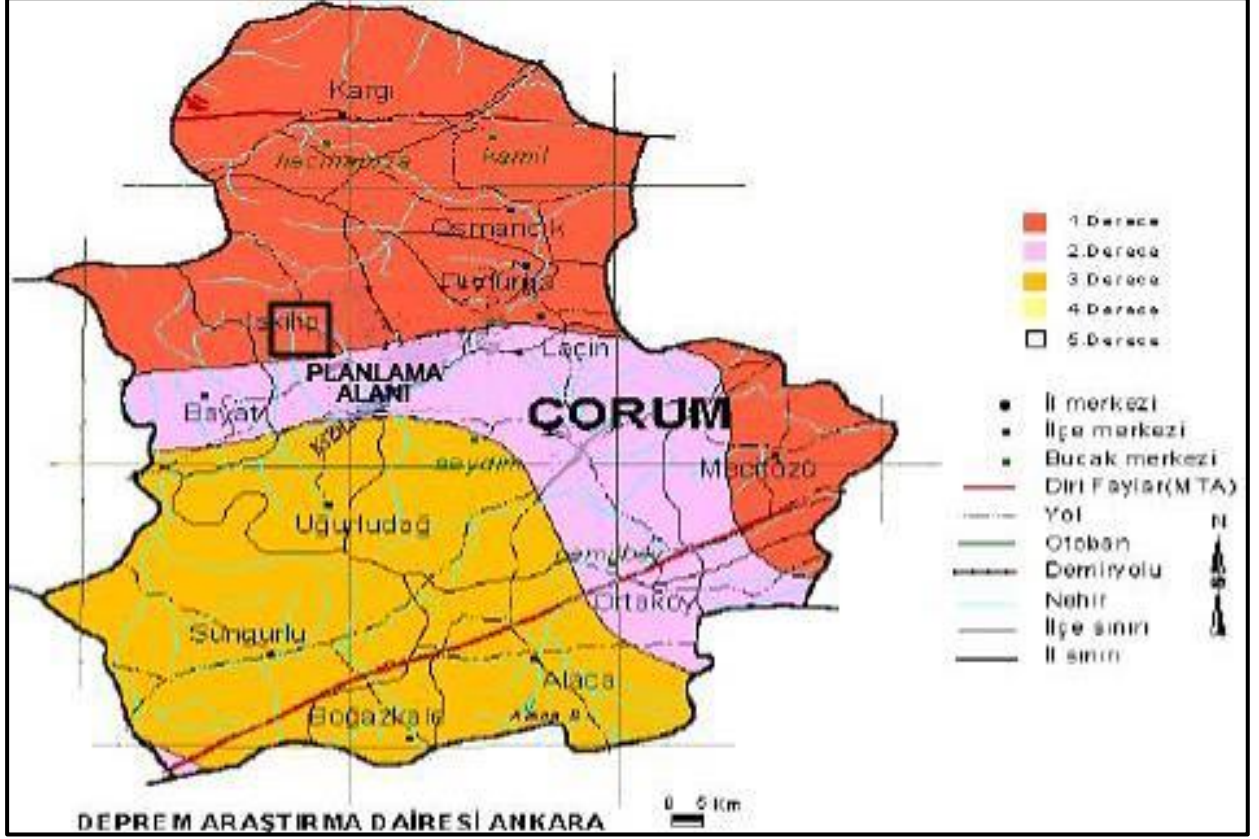
Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü İnternet Sitesi

2. PLANLAMA EŞİKLERİ

2.1. YER SEÇİMİ VE SINIRLAR

Çorum İskilip Organize Sanayi Bölgesi Yer Seçimi Komisyon Raporuna göre; İskilip OSB planlama alanı, şehir merkezinin güneybatısı yönünde 8 km uzaklıkta Meydan Arifbey Mahallesi mevkiinde yer almaktadır. %5-%20 eğimli ve güneydoğu aksı yönünde eğimi olan bir topografyada konumlanan planlama alanı, 1. derece deprem bölgesi alanı içerisinde yer almaktadır. Alanda taşkına maruz kalma riski bulunmaktadır fakat jeolojik bir problem yoktur. Alanda yapılacak çalışmaların yeraltı ve yerüstü içme ve kullanma suyuna ve özel koruma sit alanı, milli park ve doğal anıtlara bir etkisi bulunmamaktadır.

Şekil 4: Planlama Alanının Deprem Kuşakları Haritasındaki Yeri



İskilip OSB alanının su ihtiyacı yaklaşık 2 km uzaklıkta olan İskilip Belediyesi Şehir Su Şebekesinden, elektrik ihtiyacı İskilip elektrik altyapısından, atık su ihtiyacı İskilip Belediyesi Atık Su Arıtma Tesisi'nden, yağmur suyu deşarjı İskilip Meydan Çayı'na ve doğalgaz ihtiyacı ise İskilip Çorumgaz Doğalgaz altyapısından karşılanacaktır.

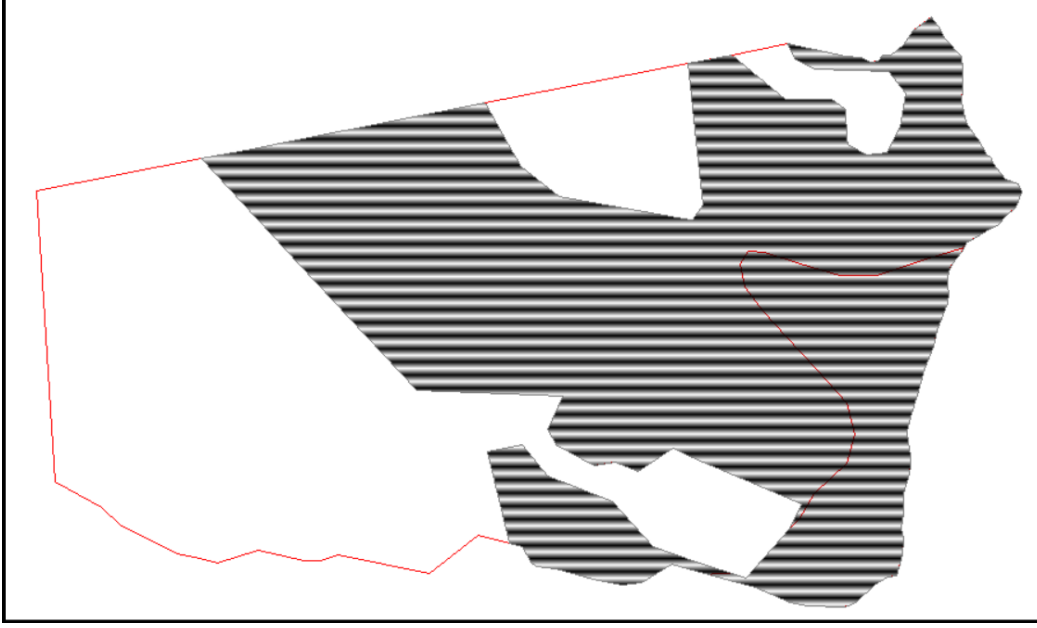
2.2. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI

Bölgeye ait Jeolojik ve Jeoteknik Etüt çalışmaları 2 aşamada yapılmıştır.

Yapılan ilk çalışma bölgenin yaklaşık olarak 42.33 hektarlık bölümünde yapılmıştır.

“Çorum İli İskilip İlçesi Meydan Arifbey Mahallesi İçerisinde Yer Alan 42,32 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince Çorum Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 25/03/2024 tarihinde onaylanmıştır.

Şekil 5: Jeolojik Etüt Sınırı (1. Çalışma Sınırları)



Fotoğraf 1: Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası (1. Çalışma)

İLİ	ÇORUM
İLÇESİ	İSKİLİP
MAHALE	MEYDAN ARIFBEY
ADA / PARSEL	-
PAFTA	G32-c-10-a-2-a, G32-c-10-a-2-b, G32-c-10-a-2-c, G32-c-10-a-2-d, G32-c-10-b-1-a ve G32-c-10-b-1-d nolu paftalarda sınırları belirtilen 42,32 hektarlık 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 Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

KOMİSYON

25/03/2024
Hüseyin ÇOMRUK
Jeolojik Mühendis

25/03.2024
Ümit AYKIN
Jeolojik Mühendis

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır

ONAY
25.03.2024

Central Planning Bureau
Çorum

Sonuç ve Öneriler:

1. Bu çalışmanın amacı, Çorum İli, İskilip İlçesi, Meydan Arıfbey Mahallesi, 1/1000 ölçekli G32-c-10-a-2-a, G32-c-10-a-2-b, G32-c-10-a-2-c, G32-c-10-a-2-d, G32-c-10-b-1-a ve G32-c-10-b-1-d nolu 6 adet halihazır harita paftası içerisinde bulunan 42,32 hektarlık alanın imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması ve hazırlanan bu rapor doğrultusunda yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesidir. Söz konusu çalışma İskilip Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü ile firmamız 4M Jeoloji Harita İnşaat Müh. Ltd. Şti. tarafından imzalanan sözleşme çerçevesinde hazırlanmıştır.
2. Yapıların projelendirileceği sahanın yerel jeolojisini aydınlatılması, temel zeminin yapısal durumunu ortaya konması ve zeminin mühendislik parametrelerinin tespiti amacıyla 15 adet sondaj, 16 adet sismik kırılma (P) ile aynı profilde 16 adet MASW ve 9 adet mikrotremor çalışması yapılmıştır.
3. İnceleme alanı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli imar planı bulunmamaktadır.
İnceleme alanında daha önceden 1/1.000 ve 1/5.000 ölçekli plan çalışması yapılmamış olup, bu rapor kapsamında ilk defa imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanarak inceleme alanı sanayi tesis alanı olarak planlanacaktır.
İnceleme alanı içerisinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
İnceleme alanı sınırları içerisinde 7269 sayılı yasa kapsamında, yapılaşmayı yasaklayan herhangi bir çalışma veya karar bulunmamaktadır. Çorum Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'ne bu bölge için 26/01/2024 tarih 5466033 sayılı yazı ile proje alanı ile ilgili olarak alınmış "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmadığı bildirilmiştir.
Çalışma alanı içerisinde takın sahaları, sit alanları ve koruma bölgeleri bulunmamaktadır.
4. İnceleme alanına ait arazi eğimi %0-10, %10-20, %20-30 ve %40-50 arasında yer almaktadır.
5. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları sonucunda SK-1, SK-12 ve SK-14 nolu sondaj kuyularında Alüvyonlara (Qal) ait ve diğer kuyularda Kızılırmak Formasyonu (Tmk) Rezidüeline ait çakıllı, kumlu kim birimlerine rastlanılmıştır.
6. İnceleme alanında derinlikleri 15,00 m. Olan toplam 225 m. Derinliğinde 15 adet sondaj çalışması yapılmıştır. Yapılan sondajlarda 108 adet SPT ve 24 adet UD numunesi alınmış ve bunlardan 24 adet UD ve 28 adet SPT numunesine deney yapılmıştır. Arazi deneyleri kapsamında alınan SPT numunelerinin N30 darbe sayıları 25-RF arasındadır.
7. İnceleme alanında yapılan sondajlarda deneye tabii tutulan numunelere 52 adet su içeriği, 52 adet tane büyüklüğü dağılımı tayini, 52 adet likit limit-plastik limit tayini, 52 adet zemin sınıfı, 17 adet doğal yoğunluk, 14 adet ü. Eksenli basınç, 3 adet doğrudan kesme, 5 adet şişme ve 5 adet konsolidasyon deneyi yapılmıştır. Ayrıca inceleme alanında çılan 15,00 metre derinliğindeki 3 adet sondaj



kuyusunda her kuyuda 4 adet olmak üzere toplam 12 adet presiyometre deneyi yapılmıştır.

8. Çalışma alanına ait zeminlerin elastik-dinamik parametrelerin belirlenmesi ve tabaka kalınlıkları ile deprem yönetmeliklerine göre zemin sınıflarını belirleyebilmek için; 5 metre jeofon ve 5 metre ofset aralıklı 16 adet sismik kırılma, aynı profil üzerinde 5 metre jeofon, 5 metre ofset aralıklı 16 adet MASW ve 9 adet Mikrotremör ölçümü yapılmıştır. İnceleme alanında yapılan MASW ölçümleri sonucunda 3,00-8,00 metre derinliklere kadar gözlenen birinci tabaka için V_p hızları 343-446 m/sn arasında, V_s hızları 154-244 m/sn arasında, ikinci tabakalar için V_p hızları 958-1294 m/sn arasında ve V_s hızları 294-460 m/sn arasındadır. 30 metre derinlik için hesaplanan V_{s30} hızları ise 264-399 m/sn arasındadır. Mikrotremör çalışmaları sonucu zemin hakim titreşim periyotları 0,36-0,68 sn. zemin salınım aralıkları T_a :0,24-0,45 sn ve T_b : 0,55-1,01 sn arasındadır.

İnceleme alanında yapılan sismik kırılma-MASW çalışmaları sonucu hesaplanan dinamik-elastik parametreler Keçeli 1990'a göre değerlendirilmiş olup, yoğunluk değerleri birinci tabakalarda 1,33-1,42 g/cm³ arasında olduğundan "düşük-orta" ve ikinci tabakalarda 1,72-1,86 g/cm³ arasında olduğundan "orta" olarak, kayma modülü değerlerine göre dayanımları birinci tabakalarda 320-821 kg/cm² arasında olduğundan "çok zayıf-zayıf" olarak, ikinci tabakalarda 1486-3914 kg/cm² arasında olduğundan "zayıf-orta-sağlam" olarak, elastisite modülü değerlerine göre dayanımları birinci tabakalarda 889-1927 kg/cm² "çok zayıf-zayıf" olarak, ikinci tabakalarda 4305-11140 kg/cm² arasında olduğundan "zayıf-orta sağlam" olarak, poisson oranı değerlerine göre sıkılıkları birinci tabakalarda 0,12-0,39 arasında olduğundan "gevşek-sıkı katı-katı" olarak, ikinci tabakalarda 0,42-0,45 arasında olduğundan "çok gevşek" olarak, bulk modülü değerlerine göre sıkışmaları birinci tabakalarda 788-2169 kg/cm² arasında olduğundan "az" olarak ve ikinci tabakalarda 13803-27116 kg/cm² arasında olduğundan "orta" olarak değerlendirilmiştir.

9. İnceleme alanında yapılan sondajlarda alınan rezidüel birimlerin kıvamlilik indisine (IAEG, 1981) göre "katı, çok katı" sınıfında, plastisite indisine (IAEG, 1981) göre "yüksek plastik-aşırı plastik" sınıfında, likitlilik indisine (Holtz ve Kovacs, 1981) göre "kırılgan katı, plastik katı" özellikte olduğu görülmüştür.
10. İnceleme alanında yer altı suyuna rastlanılmamıştır.
11. 1900-2024 yılları arasında büyüklüğü 4.0-7.5 arasında oluşabilecek depremlerin % olarak analizlerini görmek mümkündür. Buradan hareketle: büyüklüğü 5.0 olan bir depremin dönüş periyodu 4 yıl iken 5.5 büyüklüğündeki bir depremin dönüş periyodu 9 yıldır. Bunun yanında; 5.0 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içerisinde olma olasılığı %91,7 iken standart bir yapının ömrü olarak düşünülebilecek 50 yıllık zaman diliminde 5.0 büyüklüğündeki bir depremin olma olasılığı ise %100 olarak belirlenmiştir. Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre inceleme alanı en büyük yer ivmesi $PGA=0,322$ 'dir.



12. Söz konusu çalışma alanında litoloji, sondaj ve alınan numuneler ile zemin laboratuvarından elde edilen verilere dayanılarak yapılan hesaplamalar ve büro çalışmalarından elde edilen analizler ile jeofizik çalışmalardan elde edilen verilere göre inceleme alanı yerleşime uygunluk yönünden değerlendirilmiştir.

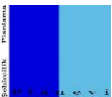
Önlemler Alanları (ÖA)

Önlemler Alanı 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında Alüvyonlara ait birimlerin bulunduğu alanlarda, şişme potansiyeli değerlendirmesine göre genel olarak orta-yüksek şişme derecesindedir. Eğimin %0-10 arasında olduğu kısımları “Önlemler Alanları 5.1” olarak değerlendirilmiş ve ekli yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-5.1” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği oturma, farklı oturma, şişme, sıvılaşma vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi tasarlanmalıdır. Zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin etüt raporlarına bağlı olarak gerekmesi halinde zemin iyileştirmeler uygulanmalıdır.
- Zemin etütlerinde bina temelini oturacağı kısımlarda ayrıntılı olarak şişme hesabı yapılmalı ve problem görülmesi halinde zeminin suyla teması önlenmeli, geoteknik mühendisinin uygun göreceği (şişen zeminin kaldırılması, kompaksiyon, zemin stabilizasyonu vb.) iyileştirme yöntemlerinden bir veya birkaçı uygulanmalıdır.
- Zemin etütlerinde; temel tipi, temel derinliği ile yapı yükünün taşıttırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma analizleri vb.) irdelenerek, alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Zeminlerde farklı oturmaları önlemek için, bina temelleri aynı jeolojik-jeoteknik, litolojik özellikteki homojen birim üzerine oturtulmalıdır.
- Kazılarda kendi ve komşu parsellerin, yolun güvenliği sağlandıktan sonra kazı aşamasına geçinilmelidir.
- Yüzeysel suların ve yer altı sularının bina temellerini etkilememesi için inceleme alanında iyi bir temel izolasyonu ve çevre drenajı yapılmalıdır. Zemin özelliğinden dolayı pis su giriş çıkışı ve drenaj sistemi çok iyi direne edilmelidir.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik problemleri olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıttırılmalıdır.
- “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.



- Çalışma alanı içerisinde geçen akış gösteren dere bulunmamaktadır. Ancak kuru dere yatakları mevcut olup, planlama aşamasında **DSİ görüşü alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.**
- Bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-5.1” simgesiyle gösterilmiştir.

Önlemler Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanı içerisinde yer alan Kızılırmak Formasyonu rezidüeline ait birimler yer aldığı alanlarda eğimin %10-20, %20-30, ve %40-50 olduğu kısımlar ÖA-2.1 olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- İnşa edilecek yapıların temel kazılarında oluşacak yapay şevler ve mevcut olan şevler için şev duraylılığına yönelik uygun analizler parsel sınırlı kalmayıp yamaç boyunca diğer parselleri de kapsayacak şekilde yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değerlendirilip, projelendirilmiş istinat duvarları ve ankrajlı-destek kirişleri ile doğacak problemler giderilmelidir.
- Yapılaşma alanında yapılacak kazılar ve planlanan yapı yükleri ile yapılaşma alanını etkileyen dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri (palye, istinat duvarı, vb.) belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Parsellerde yapılacak kazılar sırasında çevre parsellerde stabiliteyi bozucu davranışlardan kaçınılmalı ve gerekli durumlarda şevler iksa-istinat duvarları ile desteklenmelidir.
- Farklı oturmalarla sebebiyet verilmesi için yapı temelleri aynı litolojik ve jeoteknik özellikteki homojen birim üzerine oturtulmalıdır.
- Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- Kazı esnasında çevredeki yol, komşu ve kendi parselin stabilite yönünden güvenliği sağlanmalıdır.
- Çevre ve yüzey sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak için uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Parsel/bina bazındaki zemin etütlerinde, temel derinliği ve tipi, temelin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma ve taşıma gücü) ile tüm yamaçlar boyunca bina yükleri de dahil edilerek stabilite analizleri yapılarak gerekmesi halinde alınacak önlemlerin yeri, türü verilmesi gerekmektedir.
- Mevcut ve inşaat aşamasında ortaya çıkacak şevler uygun iksa-istinat yapılarıyla desteklenmeli ve sonrasında yapılaşmaya gidilmelidir.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

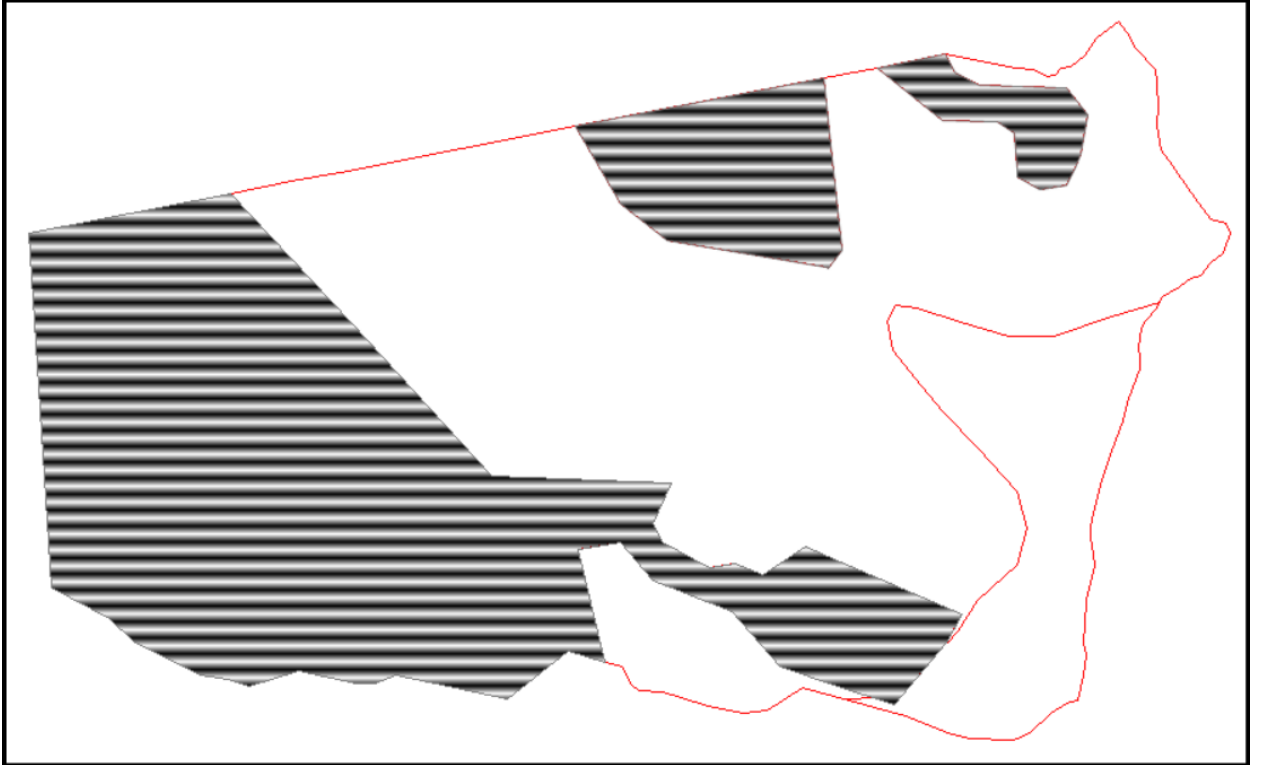


- Bu itibarla yapılaşma öncesi mutlaka yapıya esas sondajlı zemin ve temel etüdü yapılmalı ve bu etüt için hazırlanacak raporda öncelikle stabilite analizleri yapılarak, zeminin mühendislik özellikleri ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri de belirlenmelidir. Derin kazılarda önce iksa-istinat yapıları yapılmalı, sonrasında inşaat yapımına başlanılacağı jeoteknik raporda belirtilmelidir.
- Çalışma alanı içerisinde geçen akış gösteren dere bulunmamaktadır. Ancak kuru dere yatakları mevcut olup, planlama aşamasında **DSİ görüşü alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.**
- Bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-2.1” simgesiyle gösterilmiştir.

13. Bu rapor, Çorum ili, İskilip İlçesi, Meydan Arifbey Mahallesi, 1/1000 ölçekli G32-c-10-a-2-a, G32-c-10-a-2-b, G32-c-10-a-2-c, G32-c-10-a-2-d, G32-c-10-b-1-a ve G32-c-10-b-1-d nolu 6 adet halihazır harita paftası içerisinde bulunan 42,32 hektarlık alanın imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olup; zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre ve bu rapordaki uyarılarda dikkate alınarak bina bazında zemin ve temel etüdü istenmelidir

2. Çalışma ise bölgenin batı ve kuzey doğu kesimindeki yaklaşık olarak 32.66 hektarlık alanda yapılmıştır.

Şekil 6: Jeolojik Etüt Sınırı (2. Çalışma Sınırları)



Çalışma, 06.12.2024 tarihinde TC. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanlığı tarafından onaylanmıştır.

Fotoğraf 2: Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası (2. Çalışma)

İL	ÇORUM	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ
İLÇE	İSKİLİP	
KÖY/MAH.	ERENLER	Rapor içerisindeki sondaj, laboratuvar, analiz, jeofizik vb. veri bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.
PAFTA	1/1000 ölçekli G32-c-10-a-2-c, G32-c-10-b-1-d, G32-c-10-a-2-d, G32-c-10-b-1-a, G32-c-10-a-2-b,	Tanrı AKSOY Jeolojik Mühendis
ADA/PARSEL		Gelhan DUMAN Jeolojik Mühendis
YERBİS ID	24001300102863	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Mehmet YILMAZ
Jeolojik Mühendis

Mehmet Ali KAYA
Jeolojik Mühendis

Asuman T. KAYA
Jeolojik Mühendis

Hafize ÇEBİ
Jeofizik Mühendis

Vilhan İLİDİRE
Jeolojik Mühendis

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.

06.12/2024

Dr. Aysel ÇAĞLAYAN
Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı Y.

06.12/2024

Dr. Selçuk AYDEMİR
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

06.12.2024

Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

13. SONUÇ VE ÖNERİLER :

1. Bu çalışmanın amacı, Çorum ili, İskilip İlçesi, Erenler Mahallesi, 1/1000 ölçekli G32-c-10-a-2-b, G32-c-10-a-2-c, G32-c-10-a-2-d, G32-c-10-b-1-a ve G32-c-10-b-1-d nolu 5 adet halihazır harita paftası içerisinde bulunan 32,66 hektarlık alanın imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması ve hazırlanan bu rapor doğrultusunda yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesidir. Söz konusu çalışma İskilip Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü ile firmamız 4M

PLANEVİ Şehircilik Planlama Organizasyon Taahhüt Ticaret İthalat ve İhracat Ltd.Şti.

Meneviş Sk.No:72/1, 06690, A.Ayrancı-ANKARA. Tel: (0312) 4268329 Fax: (0312) 4689307
Hitit V.D.:7300042218 E-posta: planevi@planevi.com.tr



Jeoloji Harita İnşaat Müh. Ltd. Şti. tarafından imzalanan sözleşme çerçevesinde hazırlanmıştır.

2. Yapıların projelendirileceği sahanın yerel jeolojisini aydınlatılması, temel zeminin yapısal durumunu ortaya konması ve zeminin mühendislik parametrelerinin tespiti amacıyla 5 adet sondaj, 5 adet sismik kırılma (P ve S), 5 adet MASW, 5 adet mikrotremor ve 5 adet ERT çalışması yapılmıştır.

3. İnceleme alanı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli imar planı bulunmamaktadır. İnceleme alanında daha önceden 1/1.000 ve 1/5.000 Ölçekli plan çalışması yapılmamış olup, bu rapor kapsamında ilk defa imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanarak inceleme alanı sanayi tesisi alanı olarak planlanacaktır. İnceleme alanı içerisinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. İnceleme alanı sınırları içerisinde 7269 sayılı yasa kapsamında, yapılaşmayı yasaklayan herhangi bir çalışma veya karar bulunmamaktadır. Çorum Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü' ne bu bölge için 26/01/2024 tarih 5466033 sayılı yazı ile afete maruz bölge kararı bulunup bulunmadığı sorulmuş ve 30/01/2024 tarih ve 836491 sayılı yazı ile proje alanı ile ilgili olarak alınmış "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmadığı bildirilmiştir. Çalışma alanı içerisinde takın sahaları, sit alanları ve koruma bölgeleri bulunmamaktadır.

4. İnceleme alanına ait arazi eğimi % 0-10, % 10-20, % 20-30, % 30-40 ve % 40-50 arasında yer almaktadır.

15

5. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları sonucunda Kızılırmak Formasyonu (Tmk) Rezidüeline ait az çakıllı, kumlu kil birimlerine rastlanılmıştır.

6. İnceleme alanında derinlikleri 20,00m. olan toplam 100 m derinliğinde 5 adet sondaj çalışması yapılmıştır. Yapılan sondajlarda 53 adet SPT ve 15 adet UD numunesi alınmış ve bunlardan 10 adet UD ve 14 adet SPT numunesine deney yapılmıştır. Arazi deneyleri kapsamında alınan SPT numunelerinin N30 darbe sayıları 11-60 arasındadır.

7. İnceleme alanında yapılan sondajlarda deneye tabii tutulan numunelere 24 adet su içeriği, 24 adet tane büyüklüğü dağılımı tayini, 24 adet likit limit-plastik limit tayini, 24 adet zemin sınıfı, 8 adet doğal yoğunluk, 5 adet üç eksenli basınç, 2 adet doğrudan kesme, 1 adet serbest basınç, 2 adet şişme ve 2 adet konsolidasyon deneyi yapılmıştır.

8. 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 sismik kırılma, 3 metre jeofon, 6 metre ofset aralıklı 5 adet MASW, 5 adet Mikrotremör ölçümü



ve 5 adet ERT ölçümü yapılmıştır. İnceleme alanında yapılan masw ölçümleri sonucunda 4,00-5,00 metre derinliklere kadar gözlenen birinci tabaka için Vp hızları 360-476 m/sn arasında, Vs hızları 188-223 m/sn arasında, ikinci tabakalar için Vp hızları 1178-1522 m/sn arasında ve Vs hızları 525-604 m/sn arasındadır. Yapılan masw ölçümlerinde 30 metre derinlik için hesaplanan Vs30 hızları ise 389-471 m/sn arasındadır. Mikrotremor çalışmaları sonucu zemin hakim titreşim periyotları 0,19-0,33 sn, zemin salınım aralıkları Ta: 0,13-0,22 sn ve Tb: 0,29-0,49 sn arasındadır.

9. İnceleme alanında yapılan sondajlarda alınan rezidüel birimlerin kıvamlilik indisine (IAEG,1981) göre “sıkı, katı, çok katı” sınıfında, plastisite indisine (IAEG,1981) göre “orta plastik, yüksek plastik-aşırı plastik” sınıfında, likitlilik indisine (Holtz ve Kovacs,1981) göre “kırılgan katı, plastik katı” özellikte olduğu görülmüştür.

10. İnceleme alanında yer altı suyuna rastlanılmamıştır.

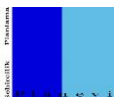
11. 1900 – 2024 yılları arasında büyüklüğü 4.0 – 7.5 arasında oluşabilecek depremlerin % olarak analizlerini görmek mümkündür. Buradan hareketle; büyüklüğü 5.0 olan bir depremin dönüş periyodu 4 yıl iken 5.5 büyüklüğündeki bir depremin dönüş periyodu 9 yıldır. Bunun yanında; 5.0 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içerisinde olma olasılığı % 91,7 iken standart bir yapının ömrü olarak düşünülebilecek 50 yıllık bir zaman diliminde 5.0 büyüklüğündeki bir depremin olma olasılığı ise % 100 olarak belirlenmiştir. Türkiye Deprem Tehlike Haritası' na göre inceleme alanı en büyük yer ivmesi PGA= 0,322' dir.

12. Söz konusu çalışma alanında litoloji, sondaj ve alınan numuneler ile zemin laboratuvarından elde edilen verilere dayanılarak yapılan hesaplamalar ve büro çalışmalarından elde edilen analizler ile jeofizik çalışmalardan elde edilen verilere göre inceleme alanı yerleşime uygunluk yönünden değerlendirilmiştir.

Önlemler Alanlar (ÖA)

Önlemler Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının Jeolojisini Geç Miyosen yaşlı Kızılırmak formasyona ait rezidüel birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. Formasyona ait zemin birimler kıvamlilik indisine göre orta-yüksek sıkışabilirlik, şişme özelliğine göre düşüktür. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunlarının mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk



haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir. Bu alanlarda;-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtırılması gereklidir. -Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir. -Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir. -Kızılırmak formasyonuna ait rezidüel birimlerde şişme “düşük” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Kızılırmak formasyonuna ait rezidüel birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri

yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır. -Kızılırmak formasyonuna ait rezidüel birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtırılmalıdır.

-Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır. -Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır. -İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

-Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.



Uygun Olmayan Alanlar

Uygun Olmayan Alanlar 2.1 (UOA-2.1): Heyelan Riskli Bölgeler

İnceleme alanının jeolojisini Geç Miyosen yaşlı Kızılırmak Formasyonuna ait birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi % 10-50 arasındadır. Kızılırmak Formasyonu rezidüel zon kalınlığının fazla olması, inceleme alanında akmalara, kaymaların, yüksek açılı şevlerin bulunmasından dolayı inceleme alanı Uygun Olmayan Alan 2.1. olarak değerlendirilmiş ve ekli haritada UOA-2,1 simgesiyle gösterilmiştir.

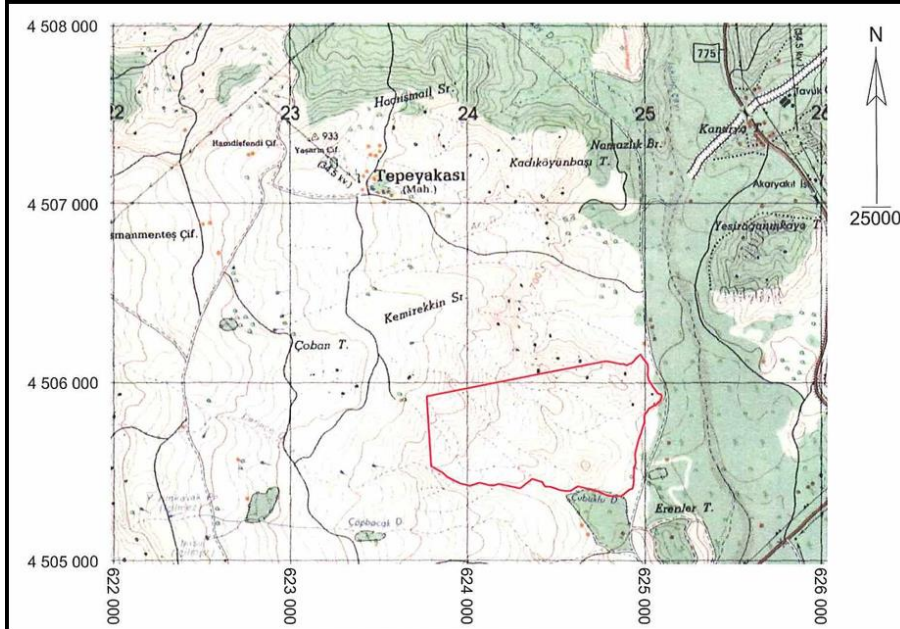
14. Bu rapor, Çorum ili, İskilip İlçesi, Erenler Mahallesi, 1/1000 ölçekli G32-c-10-a-2-b, G32-c-10-a-2c, G32-c-10-a-2-d, G32-c-10-b-1-a ve G32-c-10-b-1-d nolu 5 adet halihazır harita paftası içerisinde bulunan 32,66 hektarlık alanın imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olup; zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre ve bu rapordaki uyarılarda dikkate alınarak bina bazında zemin ve temel etüdü istenmelidir.

3. PLANLAMA ÇALIŞMASI

3.1. GENEL DEĞERLENDİRME

İskilip Organize Sanayi Bölgesi alanı, Yer Seçimi Komisyonu tarafından 03.05.2023 tarihinde yapılan Yer Seçimi toplantıda, oy birliğiyle uygun görülerek kesinleşmiştir. Yer seçimi çalışmasında belirlenen alanın büyüklüğü 75 hektardır.

Şekil 7: Planlama Alanı Sınırları

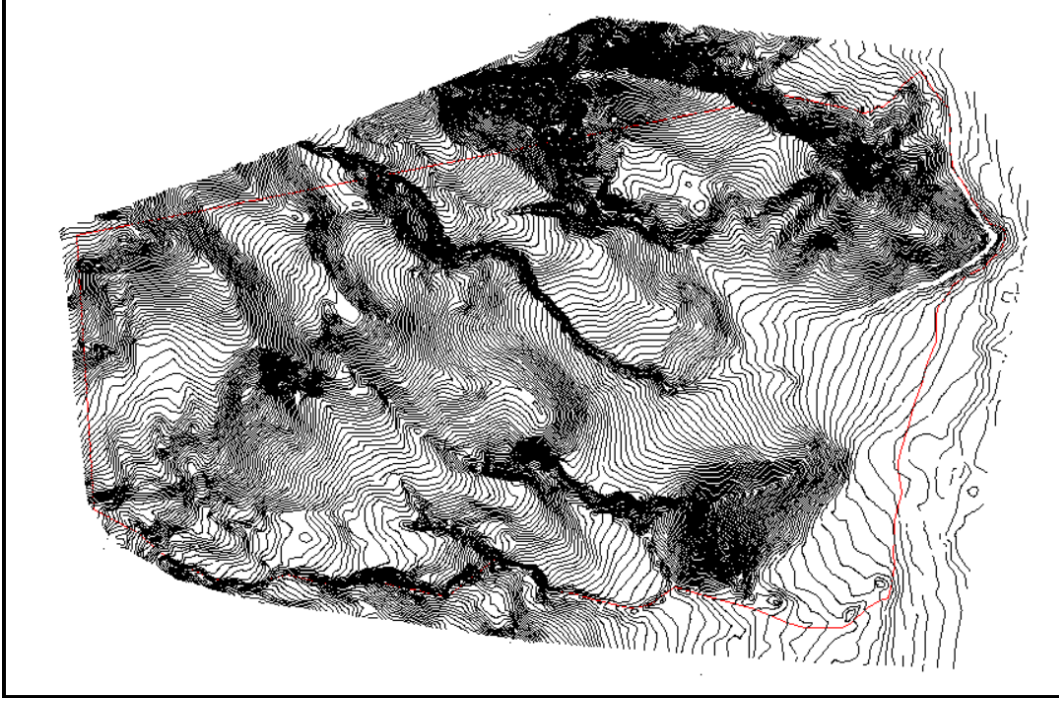


Ancak halihazır haritadan da görüleceği gibi arazinin topoğrafik yapısı oldukça bozuktur. Alanın yaklaşık olarak 33 hektarlık kesimi, İmar Planına Esas Jeolojik ve jeoteknik Etüt çalışmaları sırasında belirlenen eğimin yüksek eğimin neden olduğu heyelan riskli



kesimler, hem de DSİ'nin görüşünde belirttiği alandaki kuru derelerin yatakları ve taşkın nedeniyle başlangıçta çalışma dışında tutulmuştur.

Şekil 8: Planlama Alanının Topografik Yapısı



Ancak, hazırlanan ilk İmar Planının değerlendirilme aşamasında Bölge Yönetimi tarafından yapılan değerlendirme sonrasında Yer Seçimi çalışmasında kesinleşen alanın bütününün çalışılması ve 2. Alanda Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun hazırlanması sonrasında İmar Planı yeniden , OSB alanının bütününü kapsayacak içerikte düzenlenmiştir.

19


3.2. PLAN KARARLARI

3.2.1 Ulaşım Sistemi

Plandaki ulaşım sistemi kurgulanırken arazi yapısı, DSİ verileri, yolların taşıyacağı yük ve kullanım türleri dikkate alınmıştır.

İmar planını doğrudan etkileyecek olan arazideki dereler nedeniyle DSİ' den görüşler alınmıştır. DSİ, 08.03.2024 tarih E-79580170-754-4422585 sayılı yazısıyla Taşkın Alanları tanımlanmış ve yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

Fotoğraf 3: T.C Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü Kurum Görüşü Yazısı

 T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
5. Bölge Müdürlüğü

Sayı : E-79580170-754-4422585
Konu : Çorum-İskilip OSB İmar Planı Görüşü Hk.

08.03.2024

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi a) 26.01.2024 Tarihli ve 453.01-5466033 sayılı yazınız.
b) 54 Şube Müdürlüğünün 20.02.2024 tarihli ve E-41722900-04599-4360590 sayılı yazısı.

Çorum DSİ 54.Şube Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısı ekinde Bölge Müdürlüğümüze gönderilen ilgi (a) yazınızda; Çorum-İskilip ilçe sınırları içerisinde "Organize Sanayi Bölgesi" imar planı çalışması yapılacağı bahsiyle, imar planı çalışmalarına esas Kuruluşunuz görüşünün gönderilmesi istenilmektedir.

Konu Bölge Müdürlüğümüze inceletmiştir. Ekli 1/25000 ölçekli haritada ve uydu görüntüsünde yerli işaretli söz konusu OSB alanının (yazınız ekindeki uydu görüntüsünde sınırlar belirtilmektedir) belirli bir bölümü "Çorum İskilip Derekarğı Göllet Sulama" projesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Ancak, şebeke hatları ile herhangi bir bağlantısı (kenar/kıyı/sınır/komşuluk) bulunmamaktadır. İmar planlarına çalışmalar yapılırken sulama proje sınırlarınız dikkate alınmalıdır. Sulama şebeke hatlarını ve taşınmazın sınırlarını gösteren uydu görüntüsü yazınız ekinde gönderilmektedir. Ayrıca, bahse konu alan içerisinde geçen derelerin taşkın alanları ekli uydu görüntüsünde işaretlenmiştir. Taşkın alanlarının yapılaşma harici tutulması, civarda bulunan tüm baz akınlı ve kuru derelerin yataklarının korunması, katı atık, hafriyat vs. atılmaması/stoklanmaması, dere yataklarının daraltıcı ve akış rejimini olumsuz etkileyen müdahalelerde bulunulmaması gerekmektedir. 03.05.2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Taşkın ve Rüşubat kontrolü Yönetmeliği" ile 2006/27 sayılı "Dere Yatakları ve Taşkınlar" konulu Başbakanlık Genelgesi'nde belirtilen hususlara uyulması ve su ihtiyacının yeraltı suyuyla temin edilmek istenmesi halinde 167 sayılı kanun gereği Kuruluşunuzdan izin alınması ve atıklar konusunda "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ile Katı Atık Yönetmeliği"nde belirtilen esaslara uyulması, aşırı ve mevzi yağışlarda oluşabilecek yamaç ve yüzey sularının verebileceği zararların yağmur suyu sisteminde çözülmesi, yapıların su basması kotunun arazi yüzey kotuna ve imar mevzuatına uygun olarak belirlenmesi hususunda,

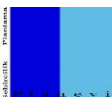
Gereğini arz ve bilginizi rica ederim.

Fatih FÜNLÜ
Bölge Müdürü n.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek
1 - Proje Uydu Görüntüsü



Bu belge, görevli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: E9DD87A5-5E24-4D0F-B68C-0330B57F96F8 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>
Adres: Mustafa Kısvalı Mah. 2131/1 Cad. A Blok No 24 06520 Çankaya - ANKARA Bilgi için: Bölge AKSU Mühürü
Telefon No: Belgegeçer No
KEP Adresi: dsigulmod@hs01.kep.tr

Taşkın alanları, zemin açısından yapılaşmaya uygun alanların (42.33 ha) içerisinde yaklaşık olarak 4.62 ha. alan kapsadığından ve bu da yapılaşabilecek alanın olarak %



11 gibi önemli bir alanı kapsadığından kuru derelerle ilgili "kanal" çalışması yapılarak DSİ' den 2. bir görüş alınmıştır.

**Fotoğraf 4: T.C Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü
2. Kurum Görüşü Yazısı**

 **T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI**
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
5. Bölge Müdürlüğü 

Sayı : E-79580170-622.02-5265376 25.11.2024
Konu : Çorum-İskilip OSB İmar Çalışmaları
Hidrolik Kontrol ve Görüş Talebi.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) 16.05.2024 Tarih ve 754-4630164 sayılı yazımız.
b) 07.11.2024 Tarih ve 43 sayılı başvurunuz.
c) 54. Şube Müdürlüğünüzün 12.11.2024 tarihli ve E-41722900-045.99-5222403 sayılı yazısı.

Çorum DSİ 54.Şube Müdürlüğü'nün ilgi (c) yazısıyla Bölge Müdürlüğümüze gönderilen, ilgi (b) başvurunuzda; ilgi (a) yazımızla daha önce Kuruluşumuz görüşü verilen "İskilip Organize Sanayi" alanında yapılacak imar çalışmalarına altlık teşkil edecek alan içerisinde geçen, Kuru Dere yataklarında uygulanacak kesitlerin uygunluğunun onaylanarak gönderilmesi istenilmiştir.

Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiştir. Ekli 1/25000 ölçekli harita ile uydu görüntüsünde alanı işaretli ve taşkın yayılımı gösterilen kuru dere yataklarında uygulanacak kesitler, Kuruluşumuzca uygun bulunarak onaylanmıştır. İmar çalışmalarınızda ilgi (a) yazımızda vermiş olduğunuz Kuruluşumuz görüşlerinin de dikkate alınarak, ekli projedeki kesitlerin uygulanması hususunda; Gereğini ve bilginizi rica ederim.

Osman ÇİÇEKDAĞ
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

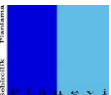
Ek:
1 - 1/25000 Ölçekli Harita
2 - Uydu Görüntüsü

Dağıtım:
Gereği: İSKİLİP ORGANİZE SANAYİ BÖLGE
MÜDÜRLÜĞÜNE
(544 7923341)
İSKİLİP / Çorum

Bilgi: 54. ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: C95227B9-29E1-42CD-A137-9E5536D5CF06 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys

DSİ' nin 2. Görüş yazısıyla uygun bulunduğu kanal kesitleri plana aktarılmış, alanın kanal dışında kalan ve arazi yapısı olarak yapılaşmaya açılacak olan kesimleri planlanmıştır.



Planlama alanının bütününde yapılan irdeleme ve değerlendirme sonunda çok fazla parsel oluşturulamayacağı belirlendiğinden yol genişlikleri de ona göre belirlenmiştir. Bu belirlemeler sonucunda bölgenin giriş yolunun genişliği 15 metre olarak, bölge içerisindeki yollar ise 12 metre olarak planlanmıştır.

Bölge içerisindeki yollar arazinin eğimi dikkate alınarak, inşa maliyetini en aza indirecek güzergahlar belirlenerek düzenlenmiştir. Planlanan bu güzergahlar, ring oluşturacak şekilde planlanmıştır. Sistemin kuzey doğu ve kuzey batı kesimindeki yol bitişleri ise arazi yapısının bu yolların da ring oluşturacak özellikte düzenlenmesi durumunda inşa maliyetini çok fazla artıracığından otoparkla bitirilmiştir.

3.2.2 Sanayi Parselleri

Plandaki sanayi parselleri planlanırken yerinde yapılan çalışmalar sırasında Bölge Yönetimiyle görüşmeler yapılmış ve hem sanayi parseli talepleri hem de ihtiyaç duyulan Ortak Kullanım Alanları belirlenmiştir.

Bu çalışmalar sırasında, Sanayi parseli taleplerinin “A” tipi parselde yoğunlaştığı belirlenmiştir. Plan yapılırken de hem talepler hem de arazi yapısı dikkate alınarak,

- Toplam alanları 90328.49 metrekare olan 24 adet “A” tipi sanayi parseli,
- Çalışma içerisinde “A” tipi parsellerin arasında hem talepleri karşılamak hem de küçük olan Bölge alanını daha rantabl kullanmak için toplam alanları 35678.77 metrekare olan 6 adet “B” tipi parsel,
- Yine süreç içerisinde büyük parsel talebi oluşması durumunda yatırıma olanak tanıyabilmek için toplam alanları 28870.63 metrekare olan 4 adet “C” tipi parsel oluşturulmuştur.
- OSB Uygulama Yönetmeliğinin 36’ncı maddesine göre, ülke için stratejik öneme sahip yatırımlar için 28870.63 metrekare 1 adet “E” tipi parsel oluşturulmuş olup, rezerv alan olarak Bakanlığın yetkisindedir.
- Sanayi parsellerinin toplam bölge alanına oranı %25.55’tir.

3.2.3 Ortak Kullanım Alanları

Bölgenin ihtiyacı olan ortak kullanımlar da sanayi parselleri gibi yerinde yapılan çalışma sırasında elde edilen ihtiyaç verileri – arazi yapısı – bölgede yer alacak sanayi türleri vb. değerlendirilerek belirlenmiştir.

Bu değerlendirme sonucunda planda ortak kullanım alanı olarak 75316.28 m² yer ayrılmıştır (**Tablo 2**).



Tablo 2: Çorum İskilip OSB Ortak Kullanım Alanları

ORTAK KULLANIM ALANI TÜRÜ	ALANI (m ²)
İdari ve Sosyal Tesis Alanı	4421.14
Teknik Öğretim Alanı	4745.17
Katı Atık Tesis Alanı	15880.09
Teknik Altyapı Alanı	4860.66
Ticaret	2085.01
Park Alanı	38849.92
Tır Parkı	4474.29
TOPLAM	75316.28

Hazırlanan imar planıyla oluşan arazi kullanım kararları, büyüklükleri ve oranları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 3: Arazi Kullanım Dağılımı Tablosu

İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM TABLOSU		
KULLANIM TÜRÜ		
	BÜYÜKLÜK (m ²)	ORAN (%)
ÇALIŞMA ALANLARI		
OSB Parselleri Alanı	191648.12	25.55
ORTAK DONATI ALANLARI		
İdari ve Sosyal Tesis Alanı	4421.14	0.58
Ticaret	2085.01	0.28
Teknik Öğretim Tesisi Alanı	4745.17	0.63
Katı Atık Tesisi	15880.09	2.12
Teknik Altyapı Alanı	4860.66	0.65
Park	38849.92	5.18
Spor Tesis Alanı	3891.63	0.52
Tır-Kamyon Parkı	4474.29	0.6
DİĞER ALANLAR		
Ağaçlandırılacak Alan	260147.98	34.68
YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR		
Sağlık Koruma Bandı	177192.94	23.62
Su Yüzeyi	6088.31	0.82
ULAŞIM		
Yol ve Otopark Alanı	35646.67	4.75
AFET TEHLİKELİ ALANLAR*		
Taşkın Alan	100075.05	
Yapı Yasaklı Alan	55848.59	
GENEL TOPLAM	749931.93	100,00
BAKANLIK REZERV ALANI (BRA)**	BÜYÜKLÜK (m²)	BRA Oranı (%)
	29725.04	3.96

*Afet Tehlikeli Alanlar alan dağılımına dahil edilmemiş olup, plan üzerinde gösterilmiştir.

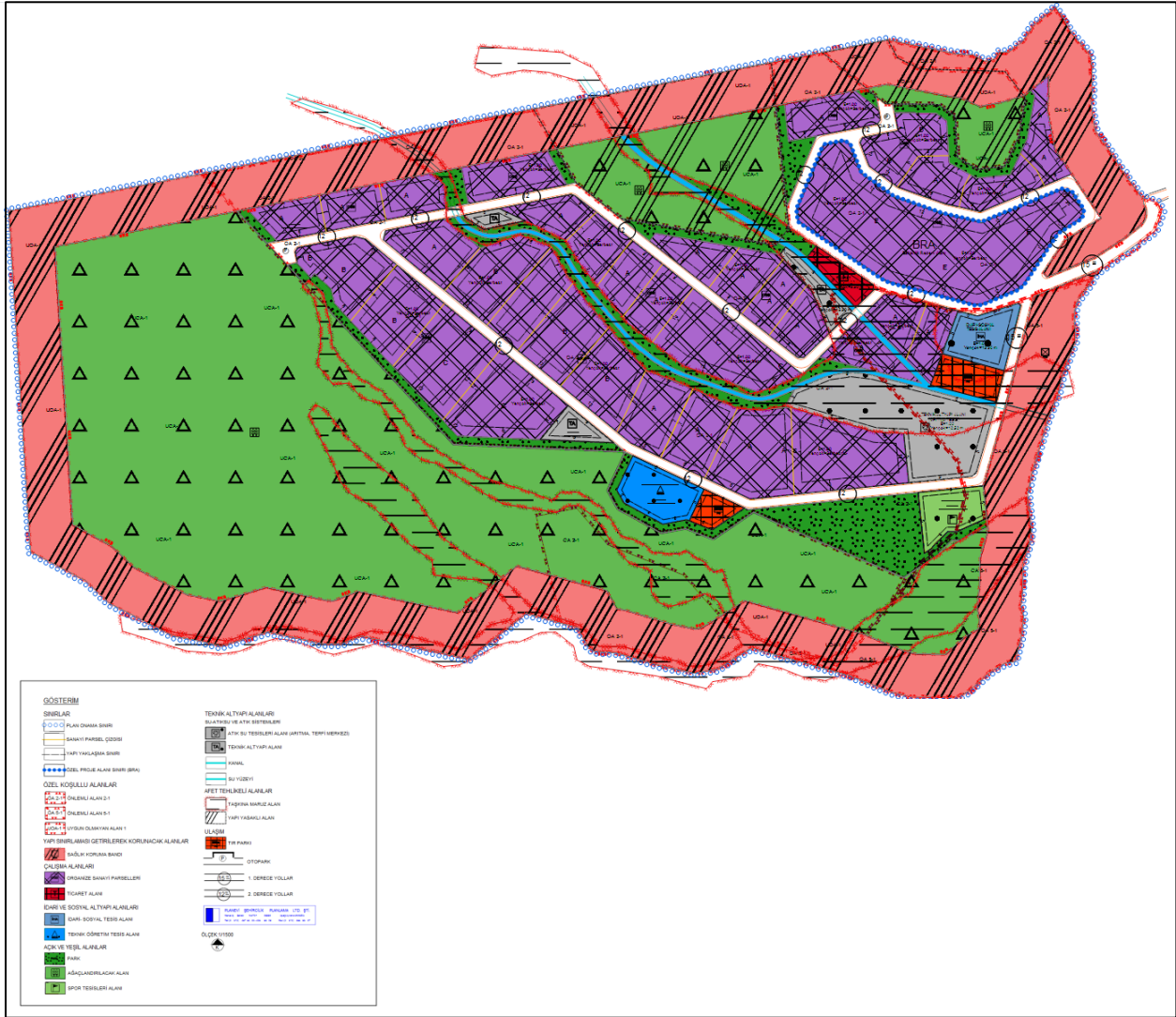
** OSB Uygulama Yönetmeliğinin 36'ncı maddesinin 2'nci fıkrasında yer alan; "OSB'nin ilk imar planı ile ilave imar planlarında belirtilen toplam sanayi alanının %15'ine kadarının, ülke için stratejik öneme sahip yatırımlar için rezerv alan olarak ayrılması Bakanlığın yetkisindedir."

Tablo 4: Sanayi Parselleri Tablosu

İSKİLİP (Çorum) ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB) İMAR PLANI SANAYİ PARSEL SAYISI TABLOSU					
Parsel Alanı (m ²)	Parsel Tipi	İMAR PLANI			
		Adet	Alan Büyüklüğü (m ²)	Tüm Sanayi Parsellerindeki Oran %	
3000 - 5000	A	24	90328.49	47.14	
5001- 7000	B	6	35678.77	18.62	
7001-10000	C	4	36766.54	19.18	
20001 – 30000	E*	1	28870.63	15.06	
TOPLAM	35 adet		191648.12 m²	100.00	

* "E"parsel tipi, Bakanlık Rezerv Alanını kapsamakta olup, toplam sanayi parsellerindeki oranı %15.06'dır.

Şekil 9: Öneri İskilip (Çorum) Organize Sanayi Bölgesi İmar Planı



İSKİLİP (Çorum) ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ İMAR PLANI PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

1. İmar planı, plan hükümleri ve açıklama raporu ile bir bütündür.
2. Plan onama sınırı içinde kalan alanlardan yalnızca OSB sınırları yetki sınırıdır.*
3. "Birinci ve(ya) İkinci Derecede Stratejik Öneme Haiz Tesisler"e yer ve izin verilecek olması halinde ruhsat ve izinlendirme aşamasında Genel Kurmay Başkanlığının uygun görüşünün, İskilip OSB Yönetim Kurulu Başkanlığı tarafından alınması zorunludur.**
4. Plan hudutları içerisindeki yollar, otoparklar, park alanları ve donatı alanları, İskilip OSB tasarrufundadır.
5. Her işletmenin otopark ve sosyal tesisleri kendi sanayi parseli içerisinde düzenlenecektir.
6. Tüm İşletmelerde Sığınak Yönetmeliğine, Binaların Yangından Korunmasına Dair Yönetmeliğe, Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.
7. Yapılacak yapı, yapı yaklaşma sınırını geçemez.
8. İmar uygulamalarında OSB seçilen alan içindeki parsel sınırlarının, imar planındaki sınırı ile uyumsuzluk göstermesi halinde mülkiyet sınırı esas alınır.
9. İnşaat uygulamalarında parselasyon planı ile oluşan parsel sınırları geçerlidir.
10. OSB Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda yapı ruhsatı alınmadan inşaata başlanamaz.
11. Bırakılacak sağlık koruma bandından sonra içe doğru 50 metrelik kuşak içerisinde Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile Sağlık Bakanlığı arasında 19/09/2003 tarihinde imzalanan Organize Sanayi Bölgeleri Mülkiyet Sınırları İçinde Bırakılacak Sağlık Koruma Bantları İçin Uygulanacak Esas ve Usullere Dair Protokolde belirtilen sanayi tesisleri dışındaki tesislere yer ve izin verilmeyecektir.
12. İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Mevzuatı hükümlerine uyulması zorunludur.
13. Yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarına rastlanması halinde uygulamanın derhal durdurulması zorunludur; bulanlar, malik oldukları veya kullandıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğunu bilenler veya yeni haberdar olan malik ve zilyetler(ie), bunu en geç üç gün içinde en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar.
14. Yüzey sularının toplanması için gerekli kanallar parsellerin geri çekme mesafesi içinden geçirilebilir.
15. OSB'nin taban suyu ve yüzey sularının drenajına yönelik çalışmaların yapılması ve atık suların arıtıldıktan sonra tahliye kanalına bağlanması zorunludur.
16. OSB içinde kalan kuru dereler ıslah edilmeden, çevre kanalı inşa edilmeden ve mansap şartları yerine getirilmeden taşkın alanları içindeki kullanımlara inşaat izni verilemez.
17. Enerji Nakil Hattı ve Enerji İletim Hattı güzergâhlarında 30/11/2000 gün ve 24245 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine uyulacaktır.***
18. Enerji İletim Hattı güzergâhlarında yapılacak tüm yapılaşmalardan önce TEİAŞ'ın muvafakatı alınacaktır. TEİAŞ'ın uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.***



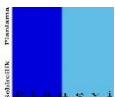
19. Karayolu kenarındaki tesislerde (ticaret, bakım ve akaryakıt istasyonu vb) 2918 sayılı Trafik Kanununun 18'inci maddesine ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin ilgili hükümlerine uyulması zorunludur.***
20. Bu planda Teknoloji Geliştirme Bölgesi olarak ayrılan alanda 4691 sayılı Kanun hükümleri geçerlidir. ***
21. Belirtilmeyen hususlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

B. ÇEVRESEL TEDBİRLER

22. Tesislerden ruhsat aşamasında istenilen çevre ile ilgili işlemlerin ilgili müdürlüklerce kontrolü ve uygun görüşü alınmadan yapı kullanma izni verilemez.
23. ÇED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için "ÇED Olumlu Belgesi" veya "Çevresel Etkileri Önemsizdir" belgesinin alınması ve ÇED Raporlarındaki taahhütlere uyulması zorunludur.
24. 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna göre çıkartılan yürürlükteki yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmektedir.
25. OSB'den kaynaklanan evsel ve endüstriyel atık sular Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği veya belirlenmişse Havza Koruma Eylem Planlarında yer alan alıcı ortama deşarj standartlarına göre arıtıldıktan sonra deşarj edilecektir. Ancak, sanayi tesislerinden kaynaklanan atık suların kirletici parametre değerleri; OSB merkezi evsel ve endüstriyel atık su arıtma tesisine ait giriş atık suyu dizayn parametre değerlerinin üzerinde olması halinde katılımcıdan, münferiden ön arıtma tesisi yapması istenecektir.
26. OSB'nin atık ve tehlikeli atıklarının toplanarak; ara depolanması, taşınması ve bertaraf ünitesi kurulması istendiğinde, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir. Katı atıkların bertarafı için ilgili belediyelerden taahhütname yazısı alınması gerekmektedir.
27. Sanayi parsellerinde tehlikeli atıkların geçici depolanması durumunda, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir.
28. OSB'de kurulacak tesislerin kurulması ve faaliyetleri sırasında, 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu ile yürürlükteki İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

C. ZEMİN VE DEPREM UYGULAMA HÜKÜMLERİ ****

29. Yapılaşma öncesinde parsel bazında detaylı ve sondajlı zemin etütleri yapıлып, temel biçimleri, yapı statiği ve yapı malzemesi belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
30. İnşaat aşamasında TC. Çorum Valiliği Çorum Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 25.03.2024 tarihinde onaylanan, İskilip Organize Sanayi Bölgesi Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu ile TC. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Merkansal Planlama Genel Müdürlüğü Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanlığı tarafından 06.12.2024 tarihinde onaylanan İskilip Organize Sanayi Bölgesi Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen önlemlerin alınması zorunludur.



- 31.Yapılacak detaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt çalışmalarında, uygun sonuçlar alınması durumunda "Ağaçlandırılacak Alan" ve "10 m. Genişliğindeki Park Alanları" yapılaşmaya açılabilir.
- 32.İskilip Organize Sanayi Bölgesi 1. derece deprem bölgesindedir. İnşaatta ve bütün zemin cinslerinde Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 33.Zemin yapısı UOA-1 olan alanlar yeniden Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu çalışması yapılmadan imar planı değişikliğine konu edilemez.

D. BOTAŞ BORU HATTINA İLİŞKİN HÜKÜMLER***

- 34.13/08/2021 tarihli ve 31567 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği hükümlerine uyulması, belirtilen emniyet mesafelerinin uygulanması zorunludur.
- 35.Kamulaştırılarak BOTAŞ adına mülkiyet ya da irtifak hakkı tesis edilmiş olan güzergah şeridi üzerinde ve BOTAŞ Boru Hattı olarak işlenen alan üzerinde yapılaşmaya kesinlikle izin verilmeyecektir.
- 36.Boru hattı güzergâhındaki imar parselleri, yol geçişleri ve altyapı çalışmalarında BOTAŞ'tan görüş alınmadan hiçbir uygulama yapılamaz
- 37.BOTAŞ boru hattı güzergâhında yapılacak her türlü altyapı çalışmasında BOTAŞ ilgili işletme müdürlüğü gözetiminde teknik emniyet kriterlerinin sağlanması zorunludur. metrelik kamulaştırma şeridi içinde hiçbir ağaçlandırma çalışması yapılmayacaktır.
- 38.Doğal gaz iletim boru hatları ve tesislerine 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü hafriyat, dolgu, sondaj ve benzeri toprak işleri, yapılaşma, alt yapı projelerinden önce Kurum görüşü alınarak, söz konusu çalışmalar yönetmeliğe uygun olarak yürütülmek zorundadır. Kurum görüşü ve izni olmadan sahada yapılan çalışmalar sırasında doğal gaz iletim boru hattı ve tesislerinde oluşan zararların (havaya atılan gazın bedeli, tüm bakım onarım giderleri, gaz akışı durmasından dolayı oluşabilecek giderler vb.) ile çevreye verilecek can/mal kaybının tüm sorumluluğu izinsiz çalışma yapanlara aittir.

E. YAPILAŞMA KOŞULLARI *****

E.1. SANAYİ PARSELLERİ

- 39.Emsal: Kat Alanları Katsayısı=1.00 dir.
- 40.Yapı yüksekliği Yençok=serbesttir (yapının teknolojisinin gerektirdiği yükseklik).
- 41.Cephe genişliği en az 30 m., en az parsel büyüklüğü 3000 m2'dir.
- 42.Çekme mesafeleri, OSB Uygulama Yönetmeliğine istinaden aşağıdaki tablodaki gibidir.



Tablo 5: OSB Parselleri Çekme Mesafeleri

PARSEL TİPİ	Parsel Alanı	Geri Çekme Mesafesi (m) (Çevre Yeşili Dâhil)			Çevre Yeşili (m) (Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırından itibaren)		
		Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka
A	3000 – 5000	8.00	7.00	7.00	1.00	2.00	2.00
B	5001 – 7000	12.00	8.00	8.00	2.00	2.50	2.00
C	7001 – 10000	13.00	10.00	12.00	3.00	3.00	3.00
D	10001 – 20000	15.00	10.00	15.00	4.00	4.00	4.00
E	20001 – 30000	20.00	12.00	20.00	5.00	4.00	5.00
F	30001 – 40000	25.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
G	40001 – 50000	27.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
H	50001 – 100000	30.00	15.00	25.00	6.00	5.00	6.00
I	100001 –	33.00	18.00	30.00	10.00	6.00	7.00

*5m genişliğindeki ring yolu ve çevre yeşili mesafesi Geri Çekme Mesafesine dahildir.

43. Ön geri çekme mesafesini uzun kenardan kullanan parsellerde "I" katsayısı 4 den az olmamak koşuluyla bir alt parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Buna rağmen minimum 30 m. bina derinliğinin sağlanmaması durumunda 3000 –5000 m2 parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir. Uygulama yapılacak parseller;

$$I = \frac{G-O}{D-X}$$

formülü ile hesaplanacaktır.

I = Katsayı 4 den az olduğu takdirde bir alt parsel tipi çekme mesafeleri uygulanamaz.

G = Parsel Genişliği (Uzun Kenar)

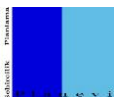
O = Yan Çekme Mesafeleri Toplamı

D = Parsel Derinliği (Kısa Kenar)

X = Ön Bahçe ve Arka Bahçe Çekme Mesafesi Toplamını gösterir.

44. Planlama alanı içerisinde bu plandan önce onaylı imar planına göre uygulama yapılmış olan parsellerde (uygulama yapılmış, terk edilerek tapuya tescile edilmiş veya ruhsat alınmış ve inşaatı tamamlanmış veya su basman seviyesi gelmiş olan alanlarda) mevcut durum yapı yönüyle müktesep olup söz konusu parselde yeni/yeniden ruhsatlandırma aşamasında bu planın yapılaşma koşulları geçerlidir.

45. Birden fazla imar yoluna cephesi olan parsellerde mevcut ön cephe yönü, üretim yapısı için avantajlı olacak biçimde OSB tarafından değiştirilebilir. Trafik



akışının aksamaması ve güvenliğinin sağlanması, varsa yapıların imara aykırılığının bulunmaması, cephe yönü değişikliğinin mevcut yapı yönüyle değerlendirilmesi ve üretim akışının bozulmaması zorunludur.

E.2. KÜÇÜK SANAYİ TESİSİ PARSELLERİ***

46. Bu alanlarda yükseklik Yençok= 12 metredir. OSB tarafından onaylı genel yerleşim planına göre uygulama yapılır. Çekme mesafeleri en az 5 metredir.

E.3. HİZMET VE DESTEK ALANLARI***

47. Özel eğitim, özel sağlık, ticaret (ticari faaliyet olarak otel, motel, restoran, akaryakıt ve(ya) LPG istasyonu, çağrı merkezi, özel laboratuvar, vb), lojistik, depolama, İŞGEM, küçük imalat ve tamirat alanları ile elektrikli araç şarj istasyonları yer alabilir.

a) Ticaret, eğitim, sağlık hizmetleri yer alacağı alanlarda;

48. Kat Alanları Katsayısı: KAKS= 1.00'dir.

49. Yapı yüksekliği Yençok=15.50 metredir.

50. En az ifraz koşulu 3000 m²; en az yaklaşma mesafeleri 10 metredir.

51. Ticaret alanlarında Alışveriş Merkezi (AVM) yer alamaz.

b) Küçük İmalat ve Tamirat Alanları:

52. Parsel büyüklüğü ve ifraz şartı en az 3000 m²'dir.

53. Küçük imalat ve tamirat alanlarında en az 10 m. açık çalışma alanı ayrılması, Yençok= 12 metreyi geçilmemesi şartı OSB tarafından onaylı genel yerleşim planına göre uygulama yapılır.

c) Elektrikli Araç Şarj İstasyonları:

54. Hızlı, orta hızlı ve yavaş şarj üniteleri, aydınlatma ve ısıtma tesisatı, koruma sistemleri gibi faaliyet için gerekli üniteler ile lavabo, duş ve tamirhane vb yapılar yer alabilir.

55. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=0.10, yükseklik Yençok=6.50 metre, en az yapı yaklaşma mesafesi 10 metredir.

E.4. OSB TİCARET ALANLARI***

56. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15.50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

57. OSB sınırları içerisinde ortak kullanım alanı niteliğindedir.

58. Ofis-büro, çarşı, konaklama tesisleri, kültür tesisleri; lokanta, restoran gibi birimler; banka gibi finans kurumları, çağrı merkezleri yer alabilir.

59. Alışveriş merkezleri (AVM) gibi kentsel hizmetler yer alamaz.

E.5. İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANLARI

60. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15.50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

61. Çıracılık okulu, meslek okulu, OSB yönetimi, sendika, toplantı salonu, sergi alanı, lokanta, kafeterya, güvenlik, dini tesis, kreş, KOSGEB, sağlık tesisi, bankalar, İŞGEM gibi tesisler yer alabilir.



E.6. OSB EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

62.KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15.50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

E.7. OSB SAĞLIK TESİSİ ALANI***

63.KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15.50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

E.8. DİNİ TESİS ALANI***

64.Aksi bir hüküm bulunmadıkça ibadethanelerde Y ençok: serbesttir. Bağımsız bölüm oluşturulamaz.

E.9. TEKNİK ALTYAPI ALANI

65.OSB'nin teknik ihtiyaçlarını karşılayacak tesisler (trafo merkezi, indirici merkez, enerji üretim tesisi, güneş panelleri, rüzgar enerji tesisleri, telekomünikasyon tesisi, itfaiye, makine parkı, elektrikli araç şarj istasyonları, vb tesisler) yer alabilir.

66.KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15.50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

67.Elektrikli Araç Şarj İstasyonu Alanlarında KAKS: Kat Alanları Katsayısı=0.10, yükseklik Yençok=6.50 metre, en az yapı yaklaşma mesafesi 5 metredir. Hızlı, orta hızlı ve yavaş şarj üniteleri, aydınlatma ve ısıtma tesisatı, koruma sistemleri gibi faaliyet için gerekli üniteler ile lavabo, duş ve tamirhane vb yapılar yer alabilir.

68.Güneş Enerji Santrali (GES) Alanlarında güneş panelleri yer alacaktır. Bu alan İskilip (Çorum) OSB'nin mülkiyet ve tasarrufundaki alanlardır. Devredilemez ve satılamaz.

E.10. ARITMA TESİSİ ALANI

69.Plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, yapı yaklaşma mesafesi 5 metre ve yükseklik Yençok=10.50 m olacaktır.

70.Arıtma üniteleri ile tesisin faaliyeti için gerekli üniteler yer alır. Ayrıca, her türlü çamur kurutma ve yakma tesisi, atık ayırma tesisi, düzenli ve düzensiz depolama tesisleri ve bilumum çamur bertaraf üniteleri yer alabilir.

E.11. TIR PARKI***

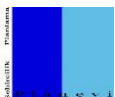
71.KAKS: Kat Alanları Katsayısı=0.10, yükseklik Yençok=6.50 metre, en az yapı yaklaşma mesafesi 5 metredir.

72.Restaurant, lavabo, duş ve tamirhane vb. yapılar yer alabilir.

E.12. SPOR ALANI***

73.KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15.50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

74.Spor ve oyun ihtiyacı karşılamak, spor faaliyetleri yapılmak üzere açık ve kapalı tesisler yer alabilir.



E.13. ZORUNLU TEKNİK ALTYAPI ALANLARI***

75. Amacı dışında başka bir kullanıma konu edilemez.

76.tesisleri yer alır.

77. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15.50 metredir. Çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

E.14. OSB/HDA AKARYAKIT VE LPG İSTASYONU***

78. En fazla KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, en az parsel büyüklüğü 3000 m², her yönden cephe derinliği en az 40 m., yükseklik Yençok= 12.00 m ve 2 kat, yapı yaklaşma mesafeleri en az ön-yan-arka:10 metredir.

79. Akaryakıt ve servis istasyonları, CNG oto gaz istasyonları, LPG oto gaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolun istasyonları yapılabilir. Akaryakıt ve/veya LPG İstasyonlarında yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları ile elektrikli araç şarj istasyonları yer alabilir.

80. 5105 Sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve İlgili Yönetmeliği, 5307 Sayılı Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu, Elektrik Piyasası Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 07/08/2003 gün ve 25192 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Yönetmelikle Değişik Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) İle Çalışan Motorlu Taşıtlar İçin İkmal İstasyonlarının Kuruluş, Denetim, Emniyet ve Ruhsatlandırma İşlemlerine İlişkin Yönetmelik, TS 11939 Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG)-İkmal İstasyonu- Karayolu Taşıtları İçin-Emniyet Kuralları, TS 12820 Akaryakıt İstasyonları –Emniyet Kuralları Mecburi Standart Tebliği, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, hükümlerine uyulacaktır.

31

E.14. OSB/HDA DEPOLAMA VE LOJİSTİK ALANLARI

81. Üretim ve(ya) taşımacılık faaliyetlerine yönelik depolama hizmetlerinin yürütüldüğü alanlardır; antrepo, depo, lojistik, yükleme ve boşaltma birimleri yer alabilir.

82. KAKS: Kat Alanları Katsayısı=1.00, yükseklik Yençok=15.50 metredir.

83. Parselin OSB olarak ayrılması durumunda çekme mesafesi, plan üzerinde farklı bir mesafe belirtilmediyse, 5 metredir.

84. Parselin HDA olarak ayrılması durumunda en az ifraz koşulu 3000 m², en az yaklaşma mesafeleri 10 metredir.

**Başka idarelere ait yetki sınırı olması halinde düzenlenir.*

*** Karma OSB'lerde düzenlenir. İhtisas OSB'lerde bu plan notu yer almaz.*

**** OSB içerisinde var olması halinde düzenlenir*

***** Onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda belirlenen tedbir ve öneriler ek plan notu olarak düzenlenir.*

****** Yapılaşma koşulları revizyon planlarda, onaylı plana göre düzenlenebilecektir.*

Not 1: 3 no.lu plan notu Karma OSB'lerde düzenlenir. İhtisas OSB'lerde bu plan notu yer almaz.

Not 2: 38 no.lu planı notunda Emsal: Kat Alanları Katsayısı, sağlanmış olan ortak kullanım alanı oranına göre 0.70 veya 1.00 olarak yazılacaktır.



Not 3: 41 ve 42 no.lu notlarda yer alan çekme mesafeleri tablosu ve (I) katsayısı formülü, uygulama imar planı, bilgi paftası ve plan açıklama raporu plan notlarında yer alır, nazım imar planı notlarında yer alamaz.

Not 4: 43 no.lu plan notu yalnızca varsa önceki plana göre işlem yapılan revizyon imar planlarında yer alır.

Seydihan ÇAMUR

Şehir Plancısı

