

imor

T.C
KARABÜK İLİ
İL GENEL MECLİSİ

Başkan :Ahmet SÖZEN	Birleşim :5
Katip Üye : Ahmet Okan KIRMAN	Toplantı :6
Katip Üye : Mesut AYDIN	Karar Tarihi :07.06.2024
Ay / Yıl :HAZİRAN/2024	Karar No :141
Kararın Özeti: İmar ve Bayındırlık Komisyonu ile İdari ve Hukuki İşler Komisyonunca hazırlanan rapor doğrultusunda; Yeni müracaat edecek Konut Alanı Amaçlı planlamalarda İl Genel Meclisi İlke ve Prensiplere Kararı olarak minimum konut parseli büyüklüğünün 1000 m ² olarak uygulanmasının uygun olduğu ile İlimiz Safranbolu İlçesi Yazıköy Köyünde bulunan, mülkiyeti Hüsnü Salih YILMAZ'a ait 274 ada, 7 ve 8 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin, Mülkiyet sahibinin 30.04.2024 tarih ve 5516 sayılı dilekçesi ile 07.05.2024 tarih ve 5807 sayılı dilekçeleri ile konut alanı, trafo alanı ve teknik alt yapı alanına ilişkin yeniden hazırlanan nazım ve uygulama imar planı ve eklerinin İl Genel Meclisimizce yeniden değerlendirilerek komisyon raporu, teknik rapor, kurum görüşleri ve tüm mevzuat hükümlerine uyulması kaydıyla, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6/b ve 10/c fıkrası gereğince onaylanmasına.	

TOPLANTI:

İl Genel Meclisimiz 07 Haziran 2024 Cuma günü saat 13.30'da İl Genel Meclisi Toplantı salonunda Ahmet SÖZEN Başkanlığında 17 İl Genel Meclis Üyesinin katılımı ile halka açık olarak toplandı.

KONU:

İlimiz Safranbolu İlçesi Yazıköy Köyünde bulunan, mülkiyeti Hüsnü Salih YILMAZ'a ait 274 ada, 7 ve 8 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin, Mülkiyet sahibinin 30.04.2024 tarih ve 5516 sayılı dilekçesi ile 07.05.2024 tarih ve 5807 sayılı dilekçeleri ile konut alanı, trafo alanı ve teknik alt yapı alanına ilişkin yeniden hazırlanan nazım ve uygulama imar planı ve eklerinin İl Genel Meclisimizce yeniden değerlendirilmesi ait hazırlanan komisyon raporunun karara bağlanması.

Konu hakkında İl Genel Meclisi Başkanlığına sunulan, İmar ve Bayındırlık Komisyonu ile İdari ve Hukuki İşler Komisyonu müşterek raporu okunmuş olup, raporda; İl Genel Meclisimizin 08.05.2024 tarih ve 119 sayılı Kararıyla; İlimiz Safranbolu İlçesi Yazıköy Köyünde bulunan, mülkiyeti Hüsnü Salih YILMAZ'a ait 274 ada, 7 ve 8 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin, Mülkiyet sahibinin 30.04.2024 tarih ve 5516 sayılı dilekçesi ile 07.05.2024 tarih ve 5807 sayılı dilekçeleri ile konut alanı, trafo alanı ve teknik alt yapı alanına ilişkin yeniden hazırlanan nazım ve uygulama imar planı ve eklerinin İl Genel Meclisimizce yeniden değerlendirilmesi hususu incelenmek üzere komisyonlarımıza havale edilmiştir.

Komisyonlarımızca İl Özel İdare binamızda toplantı yapılarak dosya incelemesi yapılmıştır.

Mülkiyet sahibinin 30.04.2024 tarih ve 5516 sayılı dilekçesi ile 07.05.2024 tarih ve 5807 sayılı dilekçeleri ile konut alanı ve teknik altyapı alanına ilişkin yeniden hazırlanan nazım ve uygulama imar planı ve eklerinin yeniden değerlendirilmesini talep etmiş olduğu görülmüştür.

Mülkiyet sahibinin dilekçesinde; "İlimiz Safranbolu İlçesi Yazıköy Köyü tapuda 274 ada7-8 parselde kayıtlı taşınmazda, "Konut Alanı" faaliyetine yönelik olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Açıklama Raporunun,

1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında tarım arazisi gösteriminde kaldığı belirtildiğinden Konut Alanı amaçlı uygulama ve nazım imar planı yapılması uygun değerlendirilmemektedir şeklinde görüş bildirildiğinden planın uygun olmadığına hükmetmiştir. Fakat söz konusu 1.100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı VI.14.4 numaralı maddesinde tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacağı öngörülmüştür. Plan yapım sürecinde talep edilen kurum görüşlerinde Tarım İl Müdürlüğünün 9267172 sayılı yazısında da açıkça görüldüğü üzere olumlu görüş bildirilmiştir.

Geçmişte kabul edilen plan çalışmalarına bizim başvuru zamanımızda başvuru yapılan emsal kararlarda uygun bulunmuş olup, eşitlik ilkesi gereğince yeniden değerlendirilmesi,

Yazıköy plan çalışmasında 1.200.000 m² planlanan yeteri kadar alternatif alan olduğu bahsedilse de bizim müracaatımız Yazıköy imar çalışması yapılmadan önce başlamıştır,

Altyapı hizmetleri tarafımızca karşılanacak olup, bu konu da dikkate alınarak,

Tüm bu gerekçelerin dikkate alınarak tekrar değerlendirilmesi hususunda, gereğini bilgilerinize arz ederim.

Ekleri:

Tapu fotokopisi

İmar Plan Yapımı Yeterlilik Belgesi

Sicil Durum Belgesi

Büro Tescil Belgesi

İmza Sirküsü

Diploma

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Paftası” denilmekte olduğu görülmüştür.

Mülkiyet sahibinin dilekçesinde daha önce alınan kurum görüşlerinde İl Tarım Müdürlüğünün uygun görüş vermiş olduğu, daha önceki müracaatların Yazıköy Köyü imar planı çalışmalarından önce olduğu, altyapı hizmetlerinin taraflarınca karşılanacağı gibi gerekçelerin belirtilmiş olduğu görülmüştür.

Yazıköy Köyünde yeterli konut alanı ayrıldığından talebinin İl Genel Meclisimizce uygun bulunmamış olduğu, mülkiyet sahibinin talep tarihinin Yazıköy imar planı kararından önce olduğu, dolayısıyla bu gerekçe ile planın reddine karar verilmesinde hakkaniyet olmadığı hususu komisyonlarımızca değerlendirilmiştir.

Yeni sunulan planın kısmen farklı bir plan olduğu, İl Genel Meclisimizce alınan İlke ve Prensipten Kararları ile daha önceleri kabul edilen benzer planlamalar ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Konu ile ilgili İdaremizden Teknik Rapor istenilmiş olup, verilen **Teknik Rapor**; **Talep**; İlimiz Safranbolu İlçesi Yazıköy Köyünde bulunan, mülkiyeti Hüsnü Salih Yılmaz'a ait, 274 ada 7 ve 8 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine “Konut Alanı” ve “Trafo Alanı” amaçlı Uygulama ve Nazım İmar Planı yapılması hususu, ilgilisi tarafından verilen 06.10.2022 tarihli ve 11005 sayılı dilekçesinde talep edilmiş olup hazırlanan “Konut Alanı” ve “Trafo Alanı” amaçlı Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı ve Açıklama Raporları, ilgilisi tarafından verilen 21.07.2023 tarih ve 7386 sayılı dilekçe ekinde sunulmuştur ve sunulan imar planı İl Genel Meclisinin 05.09.2023 tarih ve 203 sayılı kararı ile uygun değerlendirilmemiştir.

Parsel malikinin 26.10.2023 tarih ve 11641 sayılı dilekçesi eki plan açıklama raporunda “...yapmış olduğumuz teknik değişiklik sebebiyle ve tüm kurum görüşleri olumlu olması sebebiyle...” ifadeleri ile plan teklifinin yeniden değerlendirilmesi talep edilmiş olup İl Genel Meclisinin 04.01.2024 tarih ve 10 sayılı kararı ile yerleşik alan içerisinde yeteri kadar planlı saha olduğundan yeni konut alanına ihtiyaç bulunmadığı ve diğer hususlar nedeniyle uygun değerlendirilmemiştir.

Parsel malikinin 30.04.2024 tarih ve 5516 sayılı dilekçesi “Konut Alanı”, “Trafo Alanı” ve “Teknik Altyapı Alanı” amaçlı imar planı yapımına ilişkin kurum görüşlerinin alınması talep edilmiş ve hazırlanan Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı ve Açıklama Raporları, ilgilisi tarafından verilen 07.05.2024 tarih ve 5807 sayılı dilekçe ekinde daha önce alınan kurum görüşlerinde İl Tarım Müdürlüğünün uygun görüş verdiği, daha önceki müracaatlarının Yazıköy Köyü İmar Planı çalışmalarından önce olduğu, altyapı hizmetlerinin taraflarınca karşılanacağı gibi gerekçelerle yeniden sunulmuştur.

Mevcut Durum

Bahse konu alan Safranbolu İlçesi, Yazıköy Köyü, 274 ada 7 ve 8 parselde, tarla niteliğinde, 21.521,19 ve 6.070,82 olmak üzere toplam 27.592,01 m² yüzölçüme sahip olup, köy yerleşik alan sınırları dışında bulunmaktadır. Bahse konu taşınmaz Safranbolu Belediyesi yetki alanı sınırında kalmakta olup, komşu parselinin imar planı kapsamında olduğu görülmüştür.

Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Tarım Arazisi” gösteriminde kalmaktadır.

Bahse konu parselin bulunduğu alanın 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Karabük Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 21.06.2023 tarihinde onaylanmış ve 23.06.2023 tarihli ve 6770605 sayılı yazı ile İdaremize gönderilmiştir. İnceleme alanında yapılan ayrıntılı jeolojik gözlem ve jeoteknik araştırmalar sonucunda elde edilen yeraltı ve yerüstü verilerin değerlendirilerek yapılan arazi sınıflandırılmasında, inceleme alanı **Önemli Alanlar 2.1 (Ö.A.-2.1)** olarak değerlendirilmiştir.

Kurum Görüşleri

İdaremizin 10.10.2022 tarih ve 21935 sayılı yazısı ile kurumlara görüş sorulmuş olup İl Genel Meclisinin 03.08.2023 tarih ve 180 sayılı kararı ile onaylanan Prensipten Kararları “10.Taşınmazların imar planı yapımı ile ilgili alınan kurum görüşlerinin bir yıl geçerli olması, bir yılı geçmesi durumunda yenilenmesi gerektiği” maddesi gereği İdaremizin 30.04.2024 tarih ve 21935 sayılı yazısı ile İl Tarım

Müdürlüğünün kurum görüşünün 2 yıl geçerli olması sebebiyle İl Tarım Müdürlüğü harici kurumlara yeniden görüş sorulmuştur.

Karayolları 15. Bölge Müdürlüğü

03.05.2024 tarih ve 5637 (1516935) sayılı yazı. Yapılması planlanan faaliyetin karayoluna geçiş yolu ile bağlantı yapması söz konusu olmadığından, imar planı yapılmasında sakınca bulunmamaktadır. Ancak bahse konu olan taşınmazdan diğer taşıt yollarına bağlantı yapılması halinde ilgili kurum ve kuruluşlardan izin alınması gerekmektedir.

Karabük DSİ 23. Şube Müdürlüğü

03.05.2024 tarih ve 5639 (4578099) sayılı yazı. 06.03.2023 tarih ve 2331 (3187208) sayılı yazıda bahsedilen koşullar ile sakınca bulunmamaktadır. Talep edilen alanın güneydoğu sınırından geçen ve Araç Çayına mansaplanan mevsimsel akışlı **kuru derenin geçtiği** tespit edilmiştir. Akifer Alanı sınırı içinde kaldığı ve İdaremizce proje aşamasındaki **Aldeğirmen Barajı Göleti Sulamasında kaldığı, 3. sınıf tarım arazisi olduğu** anlaşılmıştır. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu gereğince, **alternatif alan bulunamaması ve Toprak Koruma Kurulunun Tarım Dışı Amaçla Kullanılması Uygundur kararının alınması halinde** uygun görüş kararının Kurumumuza gönderilmesi ve ek proje yapılması gerekir ise bu bedelin talep sahibince karşılanması şartıyla proje revizyonunda bu alan sulama alanı kapsamından çıkarılabilecektir. **Temel tedbirler, yeraltı sularının miktarının ve kimyasal kalite durumunun korunması, kirliliğinin önlenmesi için bütün YAS kütlelerinde uyulması gereken asgari şartlarının sağlanması kuru dere üzerinde gerekli yapısal vb. tedbirlerin talep sahibi tarafından alınması, yüzeysel ve yeraltı sularına karşı drenaj ile taşkın önlemlerinin ve bu etkiler nedeniyle oluşabilecek zemin problemlerine karşı, meydana gelebilecek taşkınlar neticesinde oluşabilecek zarar ve ziyan hakkında DSİden tazminat talebinde bulunulmaması, yeraltı suyunun miktarını ve kalitesini olumsuz etkileyecek bir faaliyette bulunulmaması, çevredeki dere yataklarına hafriyat vb. hiçbir atığın atılmaması ve Toprak Koruma Kurulunun Tarım Dışı Amaçla Kullanılması Uygundur kararının alınması, tüm bu hususların sağlanması koşuluyla** sakınca görülmemektedir.

Karabük İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

21.08.2023 tarih ve 2973 (9267172) sayılı yazı. Arazide yapılan tespit, inceleme ve etüt sonucunda; tarımsal üretimi sınırlayıcı toprak ve topoğrafik faktörler nedeniyle yağışa bağlı kuru marjinal tarım arazisi (KTA) sınıfında olduğu, sulama imkanının olmadığından 5403 sayılı Kanununun 13. maddesine istinaden parselde tarım dışı amaç uygun görülmüştür. Yönetmeliğin 12. maddesinin 8. fıkrasında "Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanunun 2+0 ve 21 inci maddelerine göre işlem yapılır." Denilmektedir. Valilik Makamının 17.03.2023 tarihli ve 9254437 sayılı Oluru ile onaylanan **Toprak Koruma Projesine uyulması şartlı** ile sakınca bulunmamaktadır.

Karabük Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

03.05.2024 tarih ve 5643 (9380330) sayılı yazı. Bahsi geçen alan Zonguldak-Bartın-Karabük planlama bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Arazisi" gösteriminde kalmakta olup, VI.17.4. maddesine göre; "Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nun izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.", VI.18.8. maddesi ile "Tarımsal amaçlı yapılar için bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşulları aşılmamak ve maksimum bina yüksekliği projeyi onaylayan idaresince ihtiyaç doğrultusunda belirlenmek kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu plansız alanlar imar yönetmeliğinin 6. Bölümünde belirtilen esaslara uyulur." denilmektedir. Plan yapılmasında ilgili kurum görüşleri, kanun, yönetmelik ve Plan hükümleri çerçevesinde işlem yapılması gerekmektedir.

Karabük Orman İşletme Müdürlüğü

03.05.2024 tarih ve 5715 (11738367) sayılı yazı. Söz konusu alan Orman sınırları dışına çıkartılarak Hazine adına tescil edilen yerlerden olmadığı bildirilmiştir.

Karabük Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

02.05.2024 tarih ve 5636 (5068114) sayılı yazı. 31.10.2022 tarih ve 12062 (3080992) sayılı yazıda verilen kurum görüşü aynen geçerlidir. 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığından sakınca bulunmamaktadır. Ancak her türlü insai ve fiziki uygulamaya

esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanununun 4. Maddesi doğrultusunda hareket edilmesi gerekmektedir.

Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. Karabük

03.05.2024 tarih ve 6416 (591090) sayılı yazı. İlgili hatların korunması kaydıyla hattın gabari çizgisine yaklaşma mesafelerine uyulmak kaydıyla sakınca bulunmamaktadır. 22.11.2022 tarih ve 12990 (399008) sayılı yazı. 274 ada 7 parselde 2.301,31 m², 274 ada 8 parselde 2.539,38 m² TEDAŞ adına irtifak hakkı bulunmaktadır.

Karabük İl Sağlık Müdürlüğü

03.05.2024 tarih ve 5716 (242843960) sayılı yazı. Söz konusu plan yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

Karabük İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

02.05.2024 tarih ve 5653 (936252) sayılı yazı. Söz konusu plan yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü

03.05.2024 tarih ve 5207 (42245) sayılı yazı. Söz konusu parsellerden Yazıköy Köyü Depolar Arası İsale Hattı geçmektedir.

Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü

02.05.2024 tarih ve 5653 (42182) sayılı yazı. Söz konusu parsellerden geçen İdaremize ait yol bulunmamaktadır.

Değerlendirme ve Sonuç;

1. Talep: İlimiz Safranbolu İlçesi Yazıköy Köyünde bulunan, mülkiyeti Hüsnü Salih Yılmaz'a ait, 274 ada 7 ve 8 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine "Konut Alanı" ve "Trafo Alanı" amaçlı Uygulama ve Nazım İmar Planı yapılması hususu, ilgilisi tarafından verilen 06.10.2022 tarihli ve 11005 sayılı dilekçesinde talep edilmiş olup hazırlanan "Konut Alanı" ve "Trafo Alanı" amaçlı Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı ve Açıklama Raporları, ilgilisi tarafından verilen 21.07.2023 tarih ve 7386 sayılı dilekçe ekinde sunulmuştur ve sunulan imar planı **İl Genel Meclisinin 05.09.2023 tarih ve 203 sayılı kararı** ile uygun değerlendirilmemiştir.

İdare ve Denetim Müdürlüğünün inceleme raporunda "...Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün görüş yazıları incelendiğinde... planlama alanının sadece Çevre Düzeni Planında ayrıldığı gösterime ilişkin bilgi verildiği ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda işlem yapılması gerektiği belirtilerek, plan teklifine dair olumlu ya da olumsuz bir görüş bildirilmediği görülmüştür..." ifadeleri ile "sunulan plan tekliflerinin alınan kurum görüşleri doğrultusunda yeniden değerlendirilmesi gerektiği kanaati"ne varıldığı belirtilmiştir.

2. Talep: Parsel malikinin 26.10.2023 tarih ve 11641 sayılı dilekçesi eki plan açıklama raporunda "...yapmış olduğumuz teknik değişiklik sebebiyle ve tüm kurum görüşleri olumlu olması sebebiyle..." ifadeleri ile plan teklifinin yeniden değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Talebe konu verilen sayılı dilekçe ve ekleri İdaremizin 17.11.2023 tarihli ve 36485 sayılı yazısı ile İl Genel Meclisine havale edilmiştir.

İmar ve şehircilik müdürlüklerinin/daire başkanlıklarının idarelerine teklif edilen herhangi bir imar planı veya değişikliğini ret ya da kabul etmek gibi bir yetkisi bulunmamaktadır. Mevzuatta belirtilen belgeleri ekleyerek sundukları dosyada Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen çalışmalarda eksiklik yok ise idareye teklif edilen imar planları mutlaka imar ve şehircilik müdürlüklerince/daire başkanlıklarınca (ya da çalışma yönetmeliklerinde bu görevi yapmakla yükümlü olan birimce) teknik olarak incelenmeli, üst ölçek imar planlarına ve mevzuata uygunluğu bakımından değerlendirilmelidir. İlgili müdürlük teknik görüşlerini de içeren gerekçeli (olumlu ya da olumsuz yanlarını da belirten) sunuş yazısı ile birlikte imar planı ve yasal belgeleri belediye meclisinde bir karar alınmak üzere belediye başkanının Olur'una sunmalıdır. Belediye başkanının imzası ile incelenmek ve karar alınmak üzere belediye meclisine havale edilmelidir. İmar planına ilişkin sunulan dosya konusunda karar verme yetkisi belediye meclislerindedir. (Danıştay 6. Dairesinin E:2001/6375, K:2001/5793 sayılı kararı, Ankara11. İdare Mahkemesinin E:2007/962, K:2007/1972 sayılı kararı, Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi, E:2020/1095, K:2020/987) (Türkiye Belediyeler Birliği, Belediyelerde İmar ve Parselasyon Planlarının Yönetimi, 2022)

İl Genel Meclisinin 04.01.2024 tarih ve 10 sayılı kararı ile yerleşik alan içerisinde yeteri kadar planlı saha olduğundan yeni konut alanına ihtiyaç bulunmadığı ve diğer hususlar nedeniyle uygun değerlendirilmemiştir.

3. Talep Parsel malikinin 30.04.2024 tarih ve 5516 sayılı dilekçesi "Konut Alanı", "Trafo Alanı" ve "Teknik Altyapı Alanı" amaçlı imar planı yapımına ilişkin kurum görüşlerinin alınması talep edilmiş ve hazırlanan Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı ve Açıklama Raporları, ilgilisi tarafından verilen 07.05.2024 tarih ve 5807 sayılı dilekçe ekinde daha önce alınan kurum görüşlerinde İl Tarım Müdürlüğünün uygun görüş verdiği, daha önceki müracaatlarının Yazıköy Köyü İmar Planı çalışmalarından önce olduğu, altyapı hizmetlerinin taraflarınca karşılanacağı gibi gerekçelerle yeniden sunulmuştur.

1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Plan Notları

Genel Hükümler

Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu hükümlerine uyulacaktır.

2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden çıkarılan yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulacaktır.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununa uyulacaktır.

Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliğine uyulacaktır.

Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır.

Binaların yangından korunmasına dair yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya karşı korunması hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Özel Hükümler

Plan onama sınırı içinde uygulama bu plan kararlarına göre yapılacaktır uygulama sınırı plan sınırındır.

Bu planda üst ölçekli planlar ile plan hükümlerine uyulacak olup, plan hükümleri ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.

Çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmalar hemen durdurulmalı ve 2863 sayılı kanunun 4. Maddesi gereği en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirilmelidir.

21.06.2023 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüt Raporunda ÖA-2.1 Jeolojik formasyonunda bulunmaktadır. Plan onama sınırı içerisinde jeolojik etüt raporunda bahsedilen hususlara ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine" uyulacaktır.

İlgili Kurum Görüşlerinde Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.

Toprak Kullanma Arazi Kullanım Kanunu 20 ve 21 inci maddelerine göre işlem yapılır. "hükmü gereği: arazinin vasıf, farklı kullanım amacı, proje değişikliği, tadilat, ifraz, vb. işlemlerde ilgili müdürlükten yeniden görüş istenecektir.

Planla kadastral durumun uyuşmadığı yerlerde, uygulama aşamasında, esas doğrultuyu değiştirmemek ve yol genişliklerini daraltmamak koşuluyla plan hatları ile kadastral sınırlar arasındaki 2 metreye kadar olan çelişkileri gidermeye ilgili idare yetkilidir. İmar uygulaması kadastrodan alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır

T.C. Karabük Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 9267172 yazısında bahsedilen şekilde 17.03.2023 tarih ve 9254437 sayılı oluru ile onaylanan Toprak koruma projesine uyulacaktır.

BAŞKENT Elektrik Dağıtım A.Ş. 16.05.2024 tarih ve 591090 sayılı yazısında bahsedilen 2539.38 m² irtifak hakkı korunacaktır.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 23. Bölge Müdürlüğü 3187208 tarihli yazısında "Akifer Alanı sınırları için, 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" 3. Bölümü 12. Madde 2. Fıkrasında belirtilen "Temel tedbirler, yeraltı sularının miktarının ve kimyasal kalite durumunun korunması, kirliliğinin önlenmesi için bütün YAS kütlelerinde uyulması gereken asgari şartlarının sağlanması" hükmü gereği belirtilen şartlara uyulması, 03.05.2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren " Taşkın ve Rüşbat Kontrolü Yönetmeliği" hükümleri doğrultusunda kum dere üzerinde gerekli yapısal vb. tedbirlerin talep sahibi tarafından alınması, yüzeysel ve yeraltı sularına karşı drenaj önlemlerinin ve bu etkiler nedeniyle zeminde oluşabilecek problemlere karşı tedbirlerin talep sahibi tarafından alınması, meydana gelebilecek taşkınlar neticesinde oluşabilecek zarar ve ziyan hakkında DSİ den tazminat talebinde bulunulmaması, yeraltı suyunun kalite ve miktar yönünden olumsuz etkileyecek bir faaliyette bulunulmaması, çevredeki

dere yataklarına hafriyat vb. hiçbir atığın atılmaması ve Toprak Koruma Kurulunun Tarım Dışı Amaçla Kullanılması uygundur kararının alınması tüm bu hususlara uyulacaktır.

T.C Karabük İl Özel İdaresi Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü 03.05.2024 tarih 42245 sayılı yazısında Yazıköy Köyü Depolar Arası İsale Hattı geçtiği belirtilmektedir. Plan çalışması içerisinde kamuya terk alanı içerisinde planlanmıştır. Ancak uygulama aşamasında bu hatta zarar verilmeyecektir.

Konut Alanı olarak planlanan alanda yapılaşma şartı TAKS=0.20 KAKS=0.40 olarak yapılacaktır.

Minimum ifraz şartı 1000 m²dir.

1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı Plan Notları

Genel Hükümler

Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu hükümlerine uyulacaktır.

2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden çıkarılan yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulacaktır.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununa uyulacaktır.

Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliğine uyulacaktır.

Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır.

Binaların yangından korunmasına dair yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya karşı korunması hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Özel Hükümler

Plan onama sınırı içinde uygulama bu plan kararlarına göre yapılacaktır uygulama sınırı plan sınırındadır.

Bu planda üst ölçekli planlar ile plan hükümlerine uyulacak olup, plan hükümleri ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.

Çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmalar hemen durdurulmalı ve 2863 sayılı kanunun 4. Maddesi gereği en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirilmelidir.

21.06.2023 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüt Raporunda ÖA-2.1 Jeolojik formasyonunda bulunmaktadır. Plan onama sınırı içerisinde jeolojik etüt raporunda bahsedilen hususlara ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine" uyulacaktır.

İlgili Kurum Görüşlerinde Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.

Plan teklifi, ayrıık nizam 2 kat, TAKS=0.20 KAKS=0.40, min ifraz 1000 m² yapılaşma koşullarına sahip konut alanı, trafo alanı ve teknik altyapı alanı olarak tasarlanmıştır. 27.592,01 m² yüz ölçüme sahip parselin 15.133,95 m² alanı konut alanı 5.318,61 m² alanı park alanı, 101,06 m² trafo alanı 183,95 m² teknik altyapı alanı ve 6.854,45 m² alanı yol olarak planlanmış olup, parselin %12,43 park ve %27,20 yol ve %0,36 trafo alanı olmak üzere toplam %45,16 oranında alan kamuya terk edilmiştir. 15.133,95 m² konut alanı, KAKS:0,40 6.053.27 m² inşaat alanı, 100 m² daire büyüklüğü ve 4 kişi hane halkı büyüklüğü hesabına göre alanda 242 kişinin yaşaması öngörülmüş olup, kişi başı 10 m² yeşil alan ayrılarak minimum 2420 m² olması gereken yeşil alan, plan teklifinde 5.318,61 m² olarak ayrılmıştır.

Karabük DSİ 23. Şube Müdürlüğünün 4578099 ve 3187208 sayılı yazısında talep edilen alanın güneydoğu sınırından geçen mevsimsel akışlı kuru derenin geçtiği tespit edildiği, Akifer Alanı sınırı içinde kaldığı ve proje aşamasındaki Aldeğirmen Barajı Göleti Sulamasında kaldığı, 3. sınıf tarım arazisi olduğu, Toprak Koruma Kurulunun Tarım Dışı Amaçla Kullanılması Uygundur kararının alınması şartı belirtilmiş olup ilgili husus plan notlarına eklenmiştir.

Karabük İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 9267172 sayılı yazısında Valilik Makamının 17.03.2023 tarihli ve 9254437 sayılı Oluru ile Toprak Koruma Projesinin onaylandığı görülmüş olup ilgili husus plan notlarına eklenmiştir.

Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 591090 ve 399008 sayılı yazısında 274 ada 7 parselde 2.301,31 m², 274 ada 8 parselde 2.539,38 m² TEDAŞ adına irtifak hakkının korunması gerekmektedir.

Hazırlanan plan İlimiz Safranbolu İlçesi, Yazıköy Köyü, köy yerleşik alan sınırına yaklaşık 475 m civarında yer aldığı görülmüştür. Yazıköy Köyü köy yerleşik alan ve civar sınırı esas alınarak belirlenen bölgede planlama yapılmasına ihtiyaç duyulmuş olduğundan Uygulama ve Nazım İmar Planı yapılması ve plan yapılıncaya kadar yapılaşmanın durdurulması kararı alınması İl Genel Meclisinin 02.09.2022 tarih ve 232 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. Yazıköy köyü uygulama ve nazım imar

planında planlanan mevcut konut alanları ve gelişme konut alanları 2040 yılı nüfus projeksiyon hesabına göre yaklaşık 11.000 kişinin yaşayabileceği öngörülmüştür. Bahse konu imar planı talebi köy yerleşik alan sınırları dışında kalmakta ancak köy yerleşik alan sınırına yakın olduğu ve Yazıköy köyü uygulama ve nazım imar planının ihtiyaca yönelik konut alanı sağladığı değerlendirilmiştir.

Hazırlanan Uygulama ve Nazım İmar Planları ilgili prensip kararları, kurum görüşleri, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, ilgili kanunlar ve yönetmelik çerçevesince uygun olması gerekmektedir. **Denilmekte olduğu görülmüştür.**

İdareimiz Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğümüzce söz konusu parsellerden Yazıköy Köyü Depolar arası İsale hattı geçmekte olduğu, sunulan planda su hatlarının Park Alanı ve Yol Alanı içerisinde bırakılmış olduğu ve plan notlarına da su hatlarına zarar verilmemesi gerektiğinin belirtilmiş olduğu görülmüştür.

İl Genel Meclisi İlke ve Prensip Kararlarımızda konut alanlarında minimum parsel büyüklüğünün 650 m² olarak belirtilmiş olduğu, kırsal alanlarda konutun yanına bahçe-garaj ve müstemilat gibi ihtiyaçların fazla olduğundan 650 m² alanın yeterli olmadığı, birçok ilde minimum parsel büyüklüğünün 1000 m² olarak uygulanmakta olduğu, bu sebeple yeni müracaat edecek Konut Alanı amaçlı planlamalarda İl Genel Meclisi İlke ve Prensip Kararı olarak minimum konut parseli büyüklüğünün 1000 m² olarak uygulanmasının uygun olduğu hususu komisyonlarımızca değerlendirilmiş olup, sunulan planda da minimum konut alanı parsellerinin 1000 m² olacağı belirtilmiş olduğu görülmüştür.

İl Genel Meclisi İlke ve Prensip Kararlarımıza göre konut alanlarında % 40'tan kamuya terkin oranının % 45'e çıkarılmış olduğu, taşınmaz sahiplerinin de önceden % 40 terkin oranına göre sunmuş oldukları planları % 45, 16 terkin oranına göre yeniden düzenlemiş oldukları, İl Genel Meclisi İlke ve Prensip Kararlarımıza uymuş oldukları görülmüştür.

Yapılan müzakereler sonucunda; Yeni müracaat edecek Konut Alanı Amaçlı planlamalarda İl Genel Meclisi İlke ve Prensip Kararı olarak minimum konut parseli büyüklüğünün 1000 m² olarak uygulanmasının uygun olduğu ile İlimiz Safranbolu İlçesi Yazıköy Köyünde bulunan, mülkiyeti Hüsnü Salih YILMAZ'a ait 274 ada, 7 ve 8 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin, Mülkiyet sahibinin 30.04.2024 tarih ve 5516 sayılı dilekçesi ile 07.05.2024 tarih ve 5807 sayılı dilekçeleri ile konut alanı, trafo alanı ve teknik alt yapı alanına ilişkin yeniden hazırlanan nazım ve uygulama imar planı ve eklerinin İl Genel Meclisimizce yeniden değerlendirilerek komisyon raporu, teknik rapor, kurum görüşleri ve tüm mevzuat hükümlerine uyulması kaydıyla kabul edilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Denilmekte olup,

Okunan işbu rapor müzakereye açılarak değerlendirmeler yapılmıştır, yapılan değerlendirmeler sonucunda;

KARAR: İmar ve Bayındırlık Komisyonu ile İdari ve Hukuki İşler Komisyonunca hazırlanan rapor doğrultusunda; Yeni müracaat edecek Konut Alanı Amaçlı planlamalarda İl Genel Meclisi İlke ve Prensip Kararı olarak minimum konut parseli büyüklüğünün 1000 m² olarak uygulanmasının uygun olduğu ile İlimiz Safranbolu İlçesi Yazıköy Köyünde bulunan, mülkiyeti Hüsnü Salih YILMAZ'a ait 274 ada, 7 ve 8 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin, Mülkiyet sahibinin 30.04.2024 tarih ve 5516 sayılı dilekçesi ile 07.05.2024 tarih ve 5807 sayılı dilekçeleri ile konut alanı, trafo alanı ve teknik alt yapı alanına ilişkin yeniden hazırlanan nazım ve uygulama imar planı ve eklerinin İl Genel Meclisimizce yeniden değerlendirilerek komisyon raporu, teknik rapor, kurum görüşleri ve tüm mevzuat hükümlerine uyulması kaydıyla, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6/b ve 10/c fıkrası gereğince onaylanmasına.

Gereği için Karar örneğinin, İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğüne tevdiine İl Genel Meclisimizin 07 Haziran 2024 Cuma günü yapılan toplantısında katılanların oybirliği ile karar verildi.



Ahmet SÖZEN
İl Genel Meclisi Başkanı



Ahmet Okan KIRMAN
Katip Üye



Mehmet AYDIN
Katip Üye