

100

T.C  
KARABÜK İLİ  
İL GENEL MECLİSİ

Başkan : Ahmet SÖZEN	Birleşim :2
Katip Üye : Mesut AYDIN	Toplantı :10
Katip Üye : Tevfik AYVALIK	Karar Tarihi :04.09.2023
Ay / Yıl : EYLÜL/2023	Karar No :198

**Kararın Özeti:** İmar ve Bayındırlık Komisyonu ile Tarım, Orman ve Su İşleri Komisyonunca hazırlanan rapor doğrultusunda; İlimiz Safranbolu İlçesi Yukarı Çiftlik Köyü, tapuda 132 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine "Konut Alanı" amaçlı Uygulama ve Nazım İmar Planının kurum görüşlerinde belirtilen şartlara ve tüm mevzuat hükümlerine uyulması kaydıyla, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6/b ve 10/c fıkrası gereğince onaylanmasına.

**TOPLANTI:**

İl Genel Meclisimiz 04 Eylül 2023 Pazartesi günü saat 11.00'da İl Genel Meclisi Toplantı salonunda Ahmet SÖZEN Başkanlığında 16 İl Genel Meclis Üyesinin katılımı ile halka açık olarak toplandı.

**KONU:**

İlimiz Safranbolu İlçesi Yukarı Çiftlik Köyü, tapuda 132 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine "Konut Alanı" amaçlı Uygulama ve Nazım İmar Planı yapılıp yapılmamasına ait hazırlanan komisyon raporunun karara bağlanması.

Konu hakkında İl Genel Meclisi Başkanlığına sunulan, İmar ve Bayındırlık Komisyonu ile Tarım, Orman ve Su İşleri Komisyonu müşterek raporu okunmuş olup, raporda; İl Genel Meclisimizin 04.08.2023 tarih ve 185 sayılı Kararıyla; İlimiz Safranbolu İlçesi Yukarı Çiftlik Köyü, tapuda 132 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine "Konut Alanı" amaçlı Uygulama ve Nazım İmar Planı yapılıp yapılmaması hususu incelenmek üzere komisyonlarımıza havale edilmiştir.

Komisyonlarımızca İl Özel İdare binamızda toplantı yapılarak dosya incelemesi yapılmıştır.

Konu ile ilgili idaremizden teknik rapor verilmiş olduğu görülmüştür. **Teknik raporda;** İlimiz Safranbolu İlçesi Yukarı Çiftlik Köyünde bulunan, mülkiyeti Abdul Kadir KAN'a ait, 132 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine "Konut Alanı" amaçlı Uygulama ve Nazım İmar Planı yapılması hususu, ilgilisi tarafından verilen 22.11.2022 tarihli ve 13031 sayılı dilekçesinde talep edilmiştir.

Hazırlanan "Konut Alanı" amaçlı Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı ve Açıklama Raporları, ilgilisi tarafından verilen 21.06.2023 tarih ve 6394 sayılı dilekçe ekinde sunulmuştur.

**Mevcut Durum**

Bahse konu alan Safranbolu İlçesi Yukarı Çiftlik Köyü, 132 ada 1 parselde, tarla niteliğinde, 6.829,81m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip olup, köy yerleşik alan sınırları dışında bulunmaktadır.

Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Orman Alanı" 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 12.06.2023 tarihinde onaylanmış ve 17.07.2023 tarih ve 6895642 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 **Uygun Alanlar 1 (UA-1)** olarak değerlendirilmiştir.

**Kurum Görüşleri**

İdaremizin 29.11.2022 tarih ve 23773 sayılı yazısı ile kurumlara görüş sorulmuştur.

**Karayolları 15. Bölge Müdürlüğü**

14.12.2022 tarih ve 13964 (1016467) 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**

14.12.2022 tarih ve 13942 (2969341) sayılı yazı. Talep edilen alanın yamaçlarından gelen yüzeysel akışlardan etkilenebileceği tespit edilmiştir. Akışlara karşı tedbirlerin talep sahibi tarafından alınması, subasman kotunun yapının aplane edileceği mevcut arazinin asgari kotundan 1m yükseklikten az olmamak üzere yeterli yükseklikte belirlenmesi ve bu kotun altının iskan edilmemesi, suyun aşındırıcı etkilerine karşı gerekli önlemlerin talep sahibi tarafından alınması, yüzeysel ve yeraltı sularına karşı drenaj

ile taşkın önlemlerinin ve bu etkiler nedeniyle oluşabilecek zemin problemlerine karşı, yeraltı suyunun miktarını ve kalitesini olumsuz etkileyecek bir faaliyette bulunulmaması, faaliyet nedeniyle meydana gelebilecek her türlü zarar ve ziyanın talep sahibi tarafından karşılanması şartlarıyla sakınca görülmemektedir.

#### **Karabük İl Tarım ve Orman Müdürlüğü**

28.03.2023 tarih ve 3251 (9360615) 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 Kanunun 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 20 ve 21'inci maddelerine göre işlem yapılır." Denilmektedir. Kurum mevzuatı açısından sakınca bulunmamaktadır.

#### **Karabük Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü**

07.12.2022 tarih ve 5209459 sayılı yazı. Bahsi geçen alan Zonguldak-Bartın-Karabük planlama bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Orman Alanı" gösteriminde kalmaktadır. VI.23.5. "Orman Alanları veya Ağaçlandırılacak Alanlar içinde bulunan, mülkiyeti kesinleşmiş-tapuya tescil edilmiş özel mülkiyete konu olan parsellerde kadastral bir yola cephesi bulunmak şartı ile sadece konut ve tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Yapılaşma koşulu Emsal = 0,05, Hmax= 6,50 m.,maks. inşaat alanı= 250 m<sup>2</sup> olup, minimum ifraz 5000 m<sup>2</sup> olacaktır." Plan yapılmasında ilgili kurum görüşleri, kanun, yönetmelik ve Plan hükümleri çerçevesinde işlem yapılması gerekmektedir.

#### **Karabük Orman İşletme Müdürlüğü**

07.12.2022 tarih ve 13625 (6503958) sayılı yazı. Söz konusu alan Orman sınırları dışına çıkartılarak Hazine adına tescil edilen yerlerden değildir.

#### **Karabük Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü**

21.12.2022 tarih ve 14287 (3288052) sayılı yazı. 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığından sakınca bulunmamaktadır. Ancak her türlü insai ve fiziki uygulama esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanunun 4. Maddesi doğrultusunda hareket edilmesi gerekmektedir.

#### **Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.Karabük**

26.12.2022 tarih ve 14434 (408639) sayılı yazı. Söz konusu parselin içerisinde dağıtım şebekesi bulunmamaktadır. Yapılacak çalışmalarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen minimum yaklaşma ve emniyet mesafelerine uyulması kaydıyla sakınca bulunmamaktadır.

#### **Karabük İl Sağlık Müdürlüğü**

05.12.2022 tarih ve 13512(19599) sayılı yazı. Söz konusu plan yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

#### **Karabük İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü**

02.12.2022 tarih ve 13475 (434471) sayılı yazı. Söz konusu plan yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

#### **Değerlendirme ve Sonuç**

İlimiz Safranbolu İlçesi Yukarı Çiftlik Köyünde bulunan, mülkiyeti Abdul Kadir KAN'a ait, 132 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine "Konut Alanı" amaçlı Uygulama ve Nazım İmar Planı yapılması hususu, ilgilisi tarafından verilen 22.11.2022 tarih ve 13031 sayılı dilekçesinde talep edilmiştir.

İdaremizin 29.11.2022 tarih ve 23773 sayılı yazısı ile kurumlara görüş sorulmuştur.

Hazırlanan "Konut Alanı" amaçlı Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı ve Açıklama Raporları, ilgilisi tarafından verilen 21.06.2023 tarih ve 6394 sayılı dilekçe ekinde sunulmuştur.

Talebe konu verilen sayılı dilekçe ve ekleri İdaremizin 19.07.2023 tarihli ve 31818 sayılı yazısı ile İl Genel Meclisine havale edilmiştir.

#### **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**

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

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

3.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.

12.06.2023 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüt Raporunda UA.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.

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. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 23. Bölge Müdürlüğü 2969341 sayılı yazısında yamaçlardan gelebilecek yüzeysel akışlara karşı tedbirlerin taşınmaz sahibi tarafından alınması, subasman kotunun yapının aplane edileceği mevcut arazinin asgari kotundan 1 metre yükseklikten az olmamak üzere yeterli yükseklikte belirlenmesi ve bu kotun altının iskan edilmemesi, dere yataklarına hiçbir pasa, katı ve sıvı atık atılmaması, dere yataklarına müdahale edilmemesi, suyun aşındırıcı etkilerine karşı gerekli önlemlerin yapı sahibi tarafından alınması, yüzeysel ve yeraltı sularına karşı drenaj ile taşkın önlemlerinin ve bu etkiler nedeniyle oluşabilecek zemin problemlerine karşı tedbirlerin talep sahibi tarafından alınması, yeraltı suyunun miktarını ve kalitesini olumsuz etkileyecek bir faaliyette bulunulmaması, faaliyet nedeniyle meydana gelebilecek her türlü zarar ve ziyanın talep sahibi tarafından karşılanması şartlarına uyulacaktır.

Minimum ifraz şartı 650 metre karedir.

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

### **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**

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

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

3.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.

3 / 4

12.06.2023 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüt Raporunda UA.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, TAKS=0.20 KAKS=0.40, min ifraz 650 m<sup>2</sup> yapılaşma koşullarına sahip konut alanı olarak tasarlanmıştır. 6.829,81 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip parselin 4.097,80 m<sup>2</sup> alanı konut alanı 999,62 m<sup>2</sup> alanı park alanı ve 1.732,39 m<sup>2</sup> alanı yol olarak planlanmış olup, parselin %14,63 park ve %25,38 yol alanı olmak üzere toplam %40,01 oranında alan kamuya terk edilmiştir. 4.097,80 m<sup>2</sup> konut alanı, KAKS:0,40 1.639,12m<sup>2</sup> inşaat alanı, 100 m<sup>2</sup> daire büyüklüğü ve 4 kişi hane halkı büyüklüğü hesabına göre alanda 66 kişinin yaşaması öngörülmüş olup, kişi başı 10 m<sup>2</sup> yeşil alan ayrılarak minimum 660 m<sup>2</sup> olması gereken yeşil alan, plan teklifinde 999,62 m<sup>2</sup> olarak ayrılmıştır.

Karabük Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 5209459 sayılı yazısında bahsi geçen alanın Zonguldak-Bartın-Karabük planlama bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "**Orman Alanı**" gösteriminde kaldığı belirtilmiştir.

Karabük DSİ 23. Şube Müdürlüğünün 2969341 sayılı yazısında subasman kotunun yapının aplike edileceği mevcut arazinin asgari kotundan 1m yükseklikten az olmamak üzere yeterli yükseklikte belirlenmesi ve bu kotun altının iskan edilmemesi şartı belirtilmiş olup ilgili husus plan notlarına eklenmiştir.

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.**

Komisyonlarımızca mahalline gidilerek inceleme yapılmıştır. Yukarıçiftlik Köyü muhtarı Cemal ÜNAL hazır bulunarak komisyonlarımıza bilgi vermiştir.

Bartın karayolu üzerinde Yukarıçiftlik Köyü Keten Mahallesi dönen kavşaktan sağa dönülerek yaklaşık 2 km sonra taşınmaza ulaşım sağlanmış olduğu, taşınmazın yolun solunda bir taşınmaz olduğu, çevresinde orman alanı bulunduğu, az eğimli taşınmaz olduğu, çevresinde yapılaşma bulunmadığı, taşınmazın boş arazi durumunda olduğu, içerisinde birkaç ceviz ağacı bulunmakta olduğu hususları mahallinde görülmüştür.

Taşınmaz sahibinin konu yapmak istediği mahallinde bulunanlarca ifade edilmiştir

Komisyonlarımızca İl Özel İdare binamızda toplantı yapılarak konu müzakere edilmiştir.

Kurum görüşlerinin tamamlanmış olduğu, Halihazır Haritası ve Jeolojik Raporunun hazırlanarak ilgili kurumlarınca kontrol, tasdik ve onaylarının yapılmış olduğu, imar planları ve açıklama raporları İdaremize sunulmuş olup, İdaremizce teknik rapor düzenlenmiş olduğu belirlenmiştir.

Sunulmuş olan imar planının İl Genel Meclisimizce daha önceleri kabul edilen benzer planlamalar ile uyumlu olduğu, İdaremizden verilen teknik raporda da herhangi bir olumsuzluk belirtilmediği, imar planlarının kabul edilmesinde sakınca bulunmadığı hususu komisyonlarımızca değerlendirilmiştir.

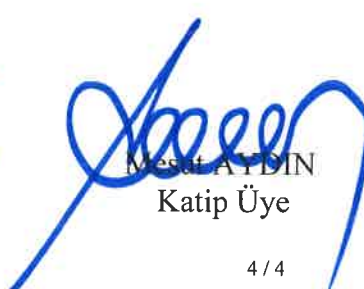
Yapılan müzakereler sonucunda; İlimiz Safranbolu İlçesi Yukarı Çiftlik Köyü, tapuda 132 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine "Konut Alanı" amaçlı Uygulama ve Nazım İmar Planının kurum görüşlerinde belirtilen şartlara ve tüm mevzuat hükümlerine uyulması kaydıyla kabul edilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Denilmekte olup,

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

**KARAR:** İmar ve Bayındırlık Komisyonu ile Tarım, Orman ve Su İşleri Komisyonunca hazırlanan rapor doğrultusunda; İlimiz Safranbolu İlçesi Yukarı Çiftlik Köyü, tapuda 132 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine "Konut Alanı" amaçlı Uygulama ve Nazım İmar Planının kurum görüşlerinde belirtilen şartlara 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 02 Eylül 2023 Pazartesi günü yapılan toplantısında oy birliği ile karar verildi.

  
Ahmet SÖZEN  
İl Genel Meclisi Başkanı

  
Mesut AYDIN  
Katip Üye

  
Tevfik AYVALIK  
Katip Üye