

i mar

T.C  
KARABÜK İLİ  
İL GENEL MECLİSİ

<b>Başkan 1.Vekili</b> : Mehmet ÇETİN	<b>Birleşim</b> :3
<b>Katip Üye</b> : Mesut AYDIN	<b>Toplantı</b> :5
<b>Katip Üye</b> : Tevfik AYVALIK	<b>Karar Tarihi</b> :04.05.2023
<b>Ay / Yıl</b> : MAYIS/2023	<b>Karar No</b> :108

**Kararın Özeti:** İmar ve Bayındırlık Komisyonu ile Tarım, Orman ve Su İşleri Komisyonunca hazırlanan rapor doğrultusunda; İlimiz Safranbolu İlçesi Örencik Köyü, tapuda 158 ada 5 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 Mayıs 2023 Perşembe günü saat 11.00'da İl Genel Meclisi Toplantı salonunda Mehmet ÇETİN Başkanlığında 17 İl Genel Meclis Üyesinin katılımı ile halka açık olarak toplandı.

**KONU:**

İlimiz Safranbolu İlçesi Örencik Köyü, tapuda 158 ada 5 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 07.04.2023 tarih ve 97 sayılı Kararıyla; İlimiz Safranbolu İlçesi Örencik Köyü, tapuda 158 ada 5 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.

Konuyla ilgili İdaremizden teknik rapor verilmiş olup, **Teknik Raporda;** "Talep: İlimiz Safranbolu İlçesi Örencik Köyünde bulunan, mülkiyeti Hakan EKEN'e ait 158 ada 5 parsel numaralı taşınmaz üzerine "Konut Alanı" amaçlı Uygulama ve Nazım İmar Planı yapılması hususu, ilgilisi tarafından verilen 16.06.2022 tarih ve 6551 sayılı dilekçesinde talep edilmiştir.

Hazırlanan "Konut Alanı" amaçlı Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı ve Açıklama Raporları, ilgilisi tarafından verilen 30.03.2023 tarih ve 3413 sayılı dilekçe ekinde sunulmuştur.

**Mevcut Durum**

Bahse konu alan Safranbolu İlçesi Örencik Köyü, 158 ada 5 parselde, tarla niteliğinde, 5.831,58 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip olup, köy yerleşik alan sınırları dışında bulunmaktadır. Parselin kuzey bölgesinde ayrıık nizam 2 katlı, TAKS:0,20 KAKS:0,20 yapılaşma koşullu konut alanı amaçlı uygulama ve nazım imar planı onaylanan alanlar mevcuttur.

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 28.03.2022 tarihinde onaylanmış ve 28.03.2022 tarihli ve 6071778 sayılı yazı ile İdaremize gönderilmiştir. İnceleme alanında yapılan ayrııntılı jeolojik gözlem ve jeoteknik araştırmalar sonucunda elde edilen yeraltı ve yerüstü verilerin değerlendirilerek yapılan arazi sınıflandırılmasında, inceleme alanı **Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1)** olarak değerlendirilmiştir.

**Kurum Görüşleri**

İdaremizin 27.06.2022 tarih ve 18233sayılı yazısı ile kurumlara görüş sorulmuştur.

**Karayolları 15. Bölge Müdürlüğü**

19.07.2022 tarih ve 7604 (878914) sayılı yazı. İmar planı yapılırken; Parsel sınırlarına karayolu cephesince her iki istikamette en az 200 metre mesafe içinde anılan yönetmeliğin kavşak mesafe şartı (17. madde) gereği taşıt trafiğine açık köy yolu düzenlenmemesi, Karayolu kamulaştırma koridorunun korunması, yapı geri çekme mesafesinin en az 5 metre olması gerekmektedir. Belirtilen şartlara ve 2918 Sayılı Trafik Kanunu ve buna bağlı Yönetmelik hükümlerine uyulması kaydıyla, bahse konu imar planının yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır. Ancak parsel üzerinde herhangi bir yapılaşmaya gidilmeden önce

parsel sahibi tarafından (ilgili evraklar ve vaziyet planı ile birlikte) Bölge Müdürlüğümüze müracaat edilerek izin alınması gerekmektedir.

#### **Karabük DSİ 23. Şube Müdürlüğü**

22.07.2022 tarih ve 7808 (2486321) sayılı yazı.158 ada 5 parsel numaralı taşınmazın doğusundan karayolu ve Kuyuluç Deresinin geçtiği tespit edilmiştir. Yapılması planlanan yapının **subasman kotunun parselin doğusundan geçmekte olan Safranbolu-Eflani yolu kotundan asgari 1m yüksekte alınması**, **dere yataklarına hiçbir pasa, katı ve sıvı atık atılmaması**, **dere yataklarına müdahale edilmemesi**, **suyun aşındırıcı etkilerine karşı gerekli önlemlerin talep sahibi tarafından alınması**, **parsel içerisine yapılacak yapıların su basman kotunun tespitinde mer'i mevzuat hükümlerine uyulması**, **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 şartlarıyla** sakınca görülmektedir.

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

16.09.2022 tarih ve 10165(6997878) sayılı yazı. Arazi 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." hükmü gereği; arazinin vasıf, farklı kullanım amacı, proje değişikliği, tadilat, ifraz vb. işlemlerde yeniden görüşü alınması gerekmektedir.

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

30.07.2022 tarih ve 8166 (4214824) sayılı yazı. Bahsi geçen alan Zonguldak-Bartın-Karabük planlama bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Orman Alanı" gösteriminde kalmakta olup, 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**

06.07.2022 tarih ve 7339 (4948037) sayılı yazı. Söz konusu plan yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

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

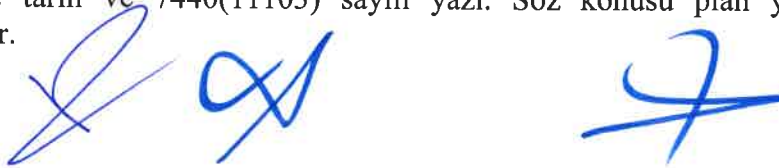
02.08.2022 tarih ve 8254 (2753212) sayılı yazı. 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığından sakınca bulunmamaktadır. Ancak her türlü insai ve fiziki uygulama esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanunun 4. Maddesi doğrultusunda hareket edilmesi gerekmektedir.

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

29.07.2022 tarih ve 8118 (345297) sayılı yazı. Belirtilen veriler içerisinde güncellenmemiş veya sehven unutulmuş bilgiler bulunabileceğinden, yapılacak çalışmalarda özellikle kazı işleminin iş makinesi yerine el ile özenli çalışma yapılması gerekmektedir. Yapılacak çalışmalarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen yatay ve düşey emniyet mesafelerine riayet edilmesi gerekmektedir. Şirket adına herhangi bir şerh kısıtlılık bulunmamaktadır. Plan yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

#### **Karabük İl Sağlık Müdürlüğü**

07.07.2022 tarih ve 7440(11103) sayılı yazı. Söz konusu plan yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.



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

04.07.2022 tarih ve 7197 (334969) sayılı yazı. Söz konusu plan yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

### **Değerlendirme ve Sonuç**

İlimiz Safranbolu İlçesi Örencik Köyünde bulunan, mülkiyeti Hakan EKEN'e ait 158 ada 5 parsel numaralı taşınmaz üzerine "Konut Alanı" amaçlı Uygulama ve Nazım İmar Planı yapılması hususu, ilgilisi tarafından verilen 16.06.2022 tarih ve 6551 sayılı dilekçesinde talep edilmiştir.

İdaremizin 27.06.2022 tarih ve 18233 sayılı yazısı ile kurumlara görüş sorulmuştur.

Hazırlanan "Konut Alanı" amaçlı Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı ve Açıklama Raporları, ilgilisi tarafından verilen 30.03.2023 tarih ve 3413 sayılı dilekçe ekinde sunulmuştur.

Talebe konu verilen sayılı dilekçe ve ekleri İdaremizin 04.04.2023 tarih ve 28189 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**

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.

24.03.2023 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüt Raporunda ÖA2.1 Jeolojik formasyonun da 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.

Devlet Su İşleri 23. Bölge Müdürlüğü 2486321 sayılı yazısında bahsedilen; Planlanan yapının subasman kotunun parselin doğusundan geçmekte olan Safranbolu-Eflani yolu kotundan asgari 1 m yüksekte alınması, dere yataklarına hiçbir pasa, katı ve sıvı atık atılmaması, dere yataklarına müdahale edilmemesi, suyun aşındırıcı etkilerine karşı gerekli önlemlerin talep sahibi tarafından alınması, parsel içerisinde yapılacak yapıların su basman kotunun tespitinde mer'î mevzuat hükümlerine uyulması, 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 kalitesinin olumsuz etkileyebilecek bir faaliyette bulunulmaması, faaliyet nedeniyle meydana gelebilecek her türlü zarar ve ziyan talep sahibi tarafından karşılanacaktır.

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 15. Bölge Müdürlüğü 878914 sayılı yazısında bahsedilen tüm hususlara uyulacaktır.

Komisyonlarımızca mahalline gidilerek inceleme yapılmıştır. Mahallinde yapılan incelemede Örencik Köyü Muhtarı Şaban ÇAKIR, taşınmaz sahibi Hakan EKEN'in vekili Ersin CANBAZ, köy sakinlerinden Adem YILMAZ hazır bulunarak komisyonlarımıza bilgi vermişlerdir.

Taşınmazın Eflani karayolu üzerinde Çatak-Sine kavşağının yaklaşık 250 metre Safranbolu yönünde yer alan bir taşınmaz olduğu, eski Eflani karayolu ile mevcut Eflani karayolu arasında kalan bir taşınmaz olduğu, içerisinde seyrek çam ağaçları bulunmakta olduğu, mevcut karayolu ile arasında giriş-çıkış yönünden fiziki engel olduğundan eski Eflani karayolundan giriş-çıkış yaparak ulaşımını sağlayacakları, taşınmazın içerisinde telefon hattı geçmekte olduğu hususları mahallinde görülmüştür.

Taşınmaz sahipleri konutlar yaparak değerlendirmek istediklerini beyan etmişlerdir. Altyapı hizmetlerinin yatırımcıya, taşınmaz sahibine ait olduğu hususları mahallinde ilgililerine ifade edilmiştir.

Komisyonlarımızca İl Özel İdare binasında toplantı yapılarak konu müzakere edilmiştir.

Kurum görüşlerinin tamamlanmış olduğu, imar planının dosya içerisinde sunulmuş olduğu, sunulan imar planının İl Genel Meclisimizce daha önceleri kabul edilen benzer planlamalar ile uyumlu olduğu, kabul edilmesinde sakınca bulunmadığı hususları komisyonlarımızca değerlendirilmiştir.

Yapılan müzakereler sonucunda; İlimiz Safranbolu İlçesi Örencik Köyü, tapuda 158 ada 5 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 Örencik Köyü, tapuda 158 ada 5 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 04 Mayıs 2023 Perşembe günü yapılan toplantısında oy birliği ile karar verildi.

Mehmet ÇETİN  
İl Genel Meclisi Başkanı 1.Vekili

Mesut AYDIN  
Katip Üye

Tevfik AYVALIK  
Katip Üye

Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5,00 metre komşu parsellere olan bahçe mesafesi ise 3.00 Metredir.,

Minimum ifraz şartı 650 metrekaredir.

Konut alanı olarak planlanan alanda uygulama TAKS=0.20 KAKS=0.40 şeklinde yapılacaktır.

### **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 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.

24.03.2023 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüt Raporunda ÖA2.1 Jeolojik formasyonun da 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 yapılaşma koşullarına sahip konut alanı olarak tasarlanmıştır. 5.831,58 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip parselin 3.499,94 m<sup>2</sup> alanı konut alanı, 609,64 m<sup>2</sup> alanı park alanı ve 1.722 m<sup>2</sup> alanı yol ve otopark olarak planlanmış olup, parselin %10.45 park ve %29.55 yol ve otopark olmak üzere toplam %40 oranında alan kamuya terk edilmiştir. 3.499,94 m<sup>2</sup> konut alanı, KAKS:0,40 1.399,97 m<sup>2</sup> inşaat alanı, 100 m<sup>2</sup> daire büyüklüğü ve 4 kişi hane halkı büyüklüğü hesabına göre alanda 56 kişinin yaşaması öngörülmüş olup, kişi başı 10 m<sup>2</sup> yeşil alan ayrılarak minimum 560 m<sup>2</sup> olması gereken yeşil alan, plan teklifinde 609,64 m<sup>2</sup> olarak ayrılmıştır.

Karabük DSİ 23. Şube Müdürlüğü'nün 22.07.2022 tarih ve 2486321 sayılı yazısında 158 ada 5 parsel numaralı taşınmazın doğusundan karayolu ve Kuyuluç Deresinin geçtiği tespit edildiği yapılması planlanan yapının subasman kotunun parselin doğusundan geçmekte olan Safranbolu-Eflani yolu kotundan asgari 1m yüksekte alınması şartı belirtilmiş olup ilgili plan notlarına eklenmiştir.

Karabük Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 30.07.2022 tarih ve 4214824 sayılı yazısında bahsi geçen alanın Zonguldak-Bartın-Karabük planlama bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Orman Alanı" gösteriminde kaldığı belirtilmiş olup "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" görüşü verilmiştir.

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.**