

imar

**T.C**  
**KARABÜK İLİ**  
**İL GENEL MECLİSİ**

<b>Başkan</b> : Ahmet SÖZEN	<b>Birleşim</b> :1
<b>Katip Üye</b> : Mesut AYDIN	<b>Toplantı</b> :5
<b>Katip Üye</b> : Tevfik AYVALIK	<b>Karar Tarihi</b> :02.05.2023
<b>Ay / Yıl</b> : MAYIS/2023	<b>Karar No</b> :103

**Kararın Özeti:** İmar ve Bayındırlık Komisyonu ile Sanayi ve Teknoloji Komisyonunca hazırlanan rapor doğrultusunda; İlimiz Safranbolu İlçesi Değirmencik Köyü, tapuda 161 ada 107 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine "Ticaret-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 02 Mayıs 2023 Salı günü saat 11.00'da İl Genel Meclisi Toplantı salonunda Ahmet SÖZEN Başkanlığında 17 İl Genel Meclis Üyesinin katılımı ile halka açık olarak toplandı.

**KONU:**

İlimiz Safranbolu İlçesi Değirmencik Köyü, tapuda 161 ada 107 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine "Ticaret-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 Sanayi ve Teknoloji Komisyonu müşterek raporu okunmuş olup, raporda; İl Genel Meclisimizin 07.04.2023 tarih ve 91 sayılı Kararıyla; İlimiz Safranbolu İlçesi Değirmencik Köyü, tapuda 161 ada 107 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine "Ticaret-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 Değirmencik Köyünde bulunan, mülkiyeti Fatih KİRENLI'ye ait, 161 ada 107 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine "Ticaret ve Konut Alanı" amaçlı Uygulama ve Nazım İmar Planı yapılması hususu, ilgilisi tarafından verilen 02.09.2022 tarihli ve 9519 sayılı dilekçesinde talep edilmiştir.

Hazırlanan "Ticaret ve Konut Alanı" amaçlı Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı ve Açıklama Raporları, ilgilisi tarafından verilen 07.03.2023 tarih ve 2379 sayılı dilekçe ekinde sunulmuştur.

**Mevcut Durum**

Bahse konu alan Safranbolu İlçesi Değirmencik Köyü, 161 ada 107 parselde, çalılık niteliğinde, 25.839,67 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip olup, bir kısmı köy yerleşik alan sınırları içinde, bir kısmı köy yerleşik alan sınırları dışında bulunmaktadır.

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 27.02.2022 tarihinde onaylanmış ve 28.02.2022 tarihli ve 5850851 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 Alan 2.1 (ÖA-2.1)** olarak değerlendirilmiştir.

**Kurum Görüşleri**

İdaremizin 06.09.2022 tarih ve 20752 sayılı yazısı ile kurumlara görüş sorulmuştur.

**Karayolları 15. Bölge Müdürlüğü**

16.09.2022 tarih ve 10275 (934469) 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**

07.10.2022 tarih ve 11022 (2737191) sayılı yazı. Talep edilen alanda dere yataklarına hiçbir pasa, katı ve sıvı atık atılmaması, dere yataklarına müdahale 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 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 görülmemektedir.

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

16.11.2022 tarih ve 12718 (7758197) sayılı yazı. Araziye 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 yapılarla 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**

22.09.2022 tarih ve 10399 (4628508) sayılı yazı. Bahsi geçen alan Zonguldak-Bartın-Karabük planlama bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Arazisi" gösteriminde kalmaktadır. Plan yapılmasında ilgili kurum görüşleri, kanun, yönetmelik ve Plan hükümleri çerçevesinde işlem yapılması gerekmektedir.

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

13.09.2022 tarih ve 9959 (5585305) sayılı yazı. Söz konusu plan yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

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

14.09.2022 tarih ve 10003 (2910182) 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**

04.10.2022 tarih ve 11162 (371495) sayılı yazı. Söz konusu parselin içerisinde dağıtım şebekesi bulunmamaktadır. Yapılacak imar çalışmasında toplam talep gücü 400 kVa üzerinde olması durumunda 8x5=40m<sup>2</sup> teknik altyapı alanının ayrılması gerekmektedir. Plan yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

#### **Karabük İl Sağlık Müdürlüğü**

13.09.2022 tarih ve 9979 (14877) sayılı yazı. Söz konusu plan yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

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

09.09.2022 tarih ve 9859 (374800) sayılı yazı. Söz konusu plan yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

#### **Değerlendirme ve Sonuç**

İlimiz Safranbolu İlçesi Değirmencik Köyünde bulunan, mülkiyeti Fatih KİRENLİ'ye ait, 161 ada 107 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine "Ticaret ve Konut Alanı" amaçlı Uygulama ve Nazım İmar Planı yapılması hususu, ilgilisi tarafından verilen 02.09.2022 tarihli ve 9519 sayılı dilekçesinde talep edilmiştir.

İdaremizin 06.09.2022 tarih ve 20752 sayılı yazısı ile kurumlara görüş sorulmuştur.

Hazırlanan "Ticaret ve Konut Alanı" amaçlı Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı ve Açıklama Raporları, ilgilisi tarafından verilen 07.03.2023 tarih ve 2379 sayılı dilekçe ekinde sunulmuştur.

Talebe konu verilen sayılı dilekçe ve ekleri İdaremizin 20.03.2023 tarih ve 27614 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 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.

27.02.2023 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.

T.C. Tarım Ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 23. Bölge Müdürlüğü 2737191 sayılı yazısında Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında bulunan "Akifer Alanı" sınırı içinde kaldığı, söz konusu Akifer alanı sınırları, 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, 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 ziyan talep sahibi tarafından karşılanacaktır.

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 metrekaaredir.

Konut alanı olarak planlanan alanda yapılaşma şartı TAKS:0.20, KAKS:0.40'tır.

Ticaret alanı olarak planlanan alanda yapılaşma şartı TAKS:0.30, KAKS:0.60'tır

#### **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.

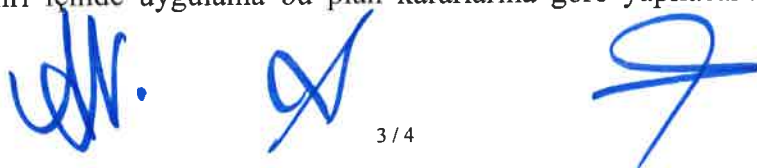
Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır.

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.

27.02.2023 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, 14.030,11 m<sup>2</sup> alan TAKS=0.30, KAKS=0.60 Ticaret Alanı, 3.626,11 m<sup>2</sup> alan ise TAKS=0.20, KAKS=0.40 Yapılaşma şartı ile Konut Alanı, minimum ifraz şartı 650 m<sup>2</sup> olarak planlanmış olup, 3.626,11 m<sup>2</sup> alan %14.03 park, 40.32 m<sup>2</sup> alan %0.15 teknik altyapı, 6.773.98 m<sup>2</sup> alan %26.27 yol olmak üzere toplam %40.71 alan kamuya terk edilmiştir. Yoldan ve parktan 5 metre komşudan ise 3 metre çekme mesafesi plan notlarında belirtilmiştir.

Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 371495 sayılı yazısında belirtilen 8x5=40m<sup>2</sup> teknik altyapı alanının plan teklifinde ayrıldığı görülmüştür. Prensipten karar gereği yola cepheli olmayan komşu parsellerin yola cephesinin sağlandığı görülmüştür. Konut alanında 1.450.44 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanına yönelik minimum 580 m<sup>2</sup> bırakılması gereken park alanı plan teklifinde 3.626,11 m<sup>2</sup> olarak ayrılmıştır.

Hazırlanan Uygulama ve Nazım İmar Planları ilgili prensipten 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. Mahallinde yapılan incelemede, Değirmencik Köyü Muhtarı Hidayet MERAKLI, taşınmaz sahibi Fatih KİRENLİ'yi temsilen Ersin CANBAZ, Sarıahmetli Köyü Muhtarı Aydın YILMAZ hazır bulunarak komisyonlarımıza bilgi vermişlerdir.

Taşınmazın Değirmencik Köyü Kılıçlar Mahallesi ve Sakaralan Köyü yoluna cepheli bir taşınmaz olduğu, taşınmazın kuzeyinde bitişik parselde bir adet, 100 metre mesafe içerisinde birkaç ahşap ev ve samanlık bulunduğu, Kılıçlar Mahallesi meskun alanından yaklaşık 200 metre mesafede olduğu, yakın çevresinde başkaca yapılaşma olmadığı, taşınmazın önünden elektrik hatları geçmekte olduğu, taşınmazın çalılık vasfında olduğu ve üzerinde makilik tarzı ardıç ve bodur seyrek ağaçlar olduğu, köy yoluna cepheli olduğu, taşınmazın üzerinde çok sayıda yerli kayalar olduğu, az eğimli taşınmaz olduğu hususları mahallinde görülmüştür.

Taşınmaz sahipleri konut ve ticari alan yapmak istediklerini beyan etmişlerdir.

Komisyonlarımızca İl Özel İdare binasında toplantı yapılarak konu müzakere edilmiştir.

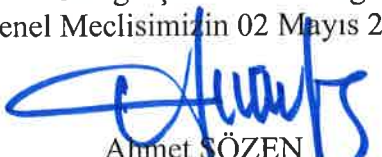
Kurum görüşlerinin tamamlanmış olduğu, imar planının dosya içerisinde sunulmuş olduğu, teknik raporda belirtildiği şekilde taşınmazın %40,71'inin kamu lehine bırakılmış olduğu, sunulan imar planının İl Genel Meclisimizce daha önceleri kabul edilen benzer planlamalar ile uyumlu olduğu, kabul edilmesinde sakınca bulunmadığı hususları komisyonlarımızca değerlendirilmiştir.

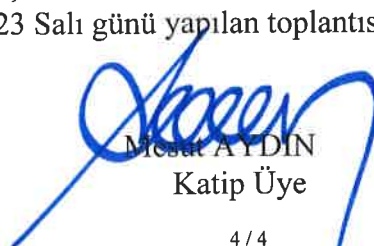
Yapılan müzakereler sonucunda; İlimiz Safranbolu İlçesi Değirmencik Köyü, tapuda 161 ada 107 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine "Ticaret-Konut Alanı" amaçlı Uygulama ve Nazım İmar Planının kurum görüşlerinde belirtilen şartlara ve tüm mevzuat hükümlerine uyulması kaydıyla kabul edilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Denilmekte olup,

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

**KARAR:** İmar ve Bayındırlık Komisyonu ile Sanayi ve Teknoloji Komisyonunca hazırlanan rapor doğrultusunda; İlimiz Safranbolu İlçesi Değirmencik Köyü, tapuda 161 ada 107 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine "Ticaret-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 Mayıs 2023 Salı günü yapılan toplantısında oy birliği ile karar verildi.

  
Ahmet SÖZEN  
İl Genel Meclisi Başkanı

  
Mesut AYDIN  
Katip Üye

  
Tevfik AYVALIK  
Katip Üye